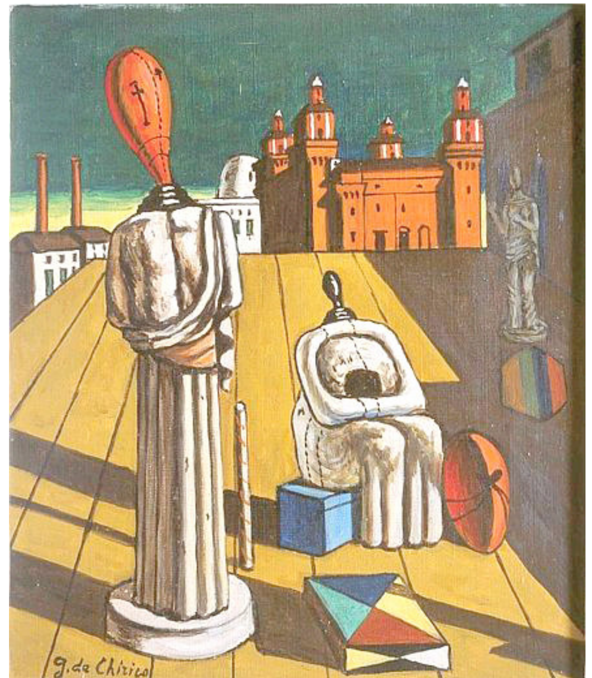
comune di

VEDANO OLONA

provincia di varese



Regolamento Edilizio Comunale

testo approvato

adottato con delib. C.C. n. 11 del 04.03.2009
integrato con osservazioni e prescriz.asl.
approvato con delib. C.C. n. 23 del 21.04.2009

il sindaco:
(Dott. Giovanni Barbesino)

il segretario generale:
(Dott.ssa Gabriella Di Girolamo)

il responsabile del Serv.Tecnico.:
(arch. Daniele Aldegheri)

i progettisti:
(arch. Alberto Steidl)
(arch. Pierluigi Zibetti)

REGOLAMENTO EDILIZIO
2009

REGOLAMENTO EDILIZIO
2009

AVVERTENZE:

1 - Ogni volta che viene citata una legge, una disposizione, una norma o una circolare, senza che si debba esplicitarlo, il presente Regolamento intende la legge, la disposizione, la norma o la relativa circolare nella versione vigente al momento del verificarsi dell'evento in narrativa.

2 - Il testo contiene i necessari rinvii al "regolamento locale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"; nel testo che segue tali rimandi sono rubricati sotto: "nello specifico si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene xxx"

3 - Il testo è aggiornato con i contenuti di cui al D.G.R. VIII/7977 del 06.08.2008 in applicazione al D. Lgs 22.01.02004, n. 42 come modificato dal D. Lgs. 26.03.2008, n. 63 recante disposizione in materia di BB.AA.

4 - Il testo contiene i necessari collegamenti ed aggiornamenti fissati dalla REGIONE LOMBARDIA con propria
LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N. 12
Legge per il governo del territorio
ed in particolare:

Art. 28. (Regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio comunale **disciplina**, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

a) le modalità di **compilazione dei progetti** di opere edilizie, nonché i **termini e le modalità** per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge,
b) le modalità di compilazione dei **progetti di sistemazione delle aree libere** da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione,
c) le modalità per il conseguimento del **certificato di agibilità**,
d) le **modalità** per l'esecuzione degli **interventi provvisionali** di cantiere, in relazione alla necessità di **tutelare la pubblica incolumità** e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza,
e) la **vigilanza sull'esecuzione dei lavori**, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto,
f) la **manutenzione e il decoro** degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati,
g) l'**apposizione e la conservazione** dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano,
h) le **norme igieniche** di particolare interesse edilizio, in armonia con il Regolamento Comunale di Igiene,
i) la **composizione** e le **attribuzioni** della c**ommissione edilizia**, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 (*Facoltà di prevedere la com. ed.)*,
i-bis) le **modalità** di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali,
i-ter) le **modalità** per il conseguimento della **certificazione energetica degli edifici**.

2. Il regolamento edilizio **non** può contenere **norme** di carattere **urbanistico** che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 29. (Procedura di approvazione del regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

revisione 2009

INTRODUZIONE

Articolo 1

Ambito di applicazione del Regolamento Edilizio Comunale:

1. Il presente regolamento trova applicazione su tutto il territorio comunale e per tutte le destinazioni d'uso dei terreni, dei fabbricati e dei manufatti.
Le presenti norme, in unione con le norme, le leggi ed i regolamenti statali e regionali fissano i principali parametri di riferimento per le destinazioni d'uso più comuni; per le destinazioni d'uso particolari o specialistiche si deve far riferimento alla legislazione ed alla normazione - statale o regionale - che regolano le varie materie e al capitolo IX del *"regolamento locale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"* che qui si intende recepito nella versione in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

Articolo 2

Disposizioni di Enti sovraordinati e integrazioni del Regolamento Edilizio Comunale:

1. Le norme del Regolamento non sono "sostitutive" delle leggi e disposizioni statali e regionali ma sono una integrazione o una specificazione delle stesse. Le norme, le leggi e le disposizioni provenienti da Enti ed Autorità superiori al Comune trovano immediata applicazione, salvo che la disposizione stessa ne preveda un recepimento specifico.

2. Le indicazioni relative al risparmio energetico, all'uso delle energie o dei sistemi alternativi, dei materiali bio compatibili e le modalità di un uso responsabile di materiali, impianti e manufatti sono contenute direttamente nel testo dei singoli articoli e trovano applicazione entro tutto il territorio comunale.

TITOLO I
RECENS 21

Sezione I – Ambito di applicazione

Articolo 3
Congruità e sostenibilità del RECENS21

1. Il presente Titolo I disciplina le caratteristiche di prestazione energetico-ambientali e le dotazioni di sicurezza per la prevenzione delle cadute dall'alto, degli edifici pubblici e privati nuovi in ristrutturazione ed esistenti e si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e aumento della qualità edilizia soprattutto in termini di sostenibilità ambientale degli edifici poiché abitare case nel segno della salubrità e del rispetto dell'ambiente deve essere prerogativa di tutti. A tal fine occorre conoscere, diffondere e adottare con fiducia e consapevolezza le innovative e collaudate tecnologie che il mondo dell'edilizia mette oggi a disposizione, imparando anche a preferire tecniche di risparmio energetico, bioclimatica e materiali naturali.

2. Nel caso il Titolo I contenesse disposizioni che risultassero non congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti ma comunque non incidenti sui parametri urbanistico-edilizi a norma dell'art. 28 comma 2 della L.R. 12/2005, prevalgono quelle del presente Titolo I.

3. Le disposizioni del presente Titolo I sono congrue con le disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia emanate dallo Stato e dalla Regione Lombardia. Tuttavia si introducono requisiti prestazionali degli edifici che talvolta si spingono oltre i limiti imposti dalle leggi nazionali e regionali come nel caso dell'art. 25 comma 5: lo scopo è quello di sviluppare strategie che portino a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici tradizionali, sviluppando il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili e della sostenibilità ambientale; per questo motivo il titolo I di questo regolamento porta il nome di **RECENS21** (Regolamento Edilizio e Certificazione ENergetica Sostenibile del XXI secolo).

4. Il **RECENS21** tende, inoltre, a rilanciare un'edilizia di qualità restituendo credibilità a un settore trainante della nostra economia locale e nazionale, e soprattutto permettere agli U.T. comunali il rilascio della *TARCES* (TARga per la Certificazione Energetica Sostenibile) a fronte di controlli di cantiere facilitati grazie anche alla verifica prestazionale delle trasmittanze comunque obbligatoria per i nuovi edifici.

Articolo 4
Il minimo trattamento efficace e la TARCES

1. Il **RECENS21** indica requisiti obbligatori e facoltativi e per il soddisfacimento di ogni requisito è previsto un punteggio.
Con il rispetto dei primi, si compie il *minimo trattamento efficace* a cui dovranno assoggettarsi tutte le nuove costruzioni dotate di impianto termico e/o per la climatizzazione degli ambienti poiché considerato strategico ai fini del risparmio energetico ed ambientale.
Per quelli in ristrutturazione (definite alle lettere b, c, d della L.R. 12/05) è invece prevista la deroga nei casi in cui non si provveda al rifacimento, alla sostituzione o al rinnovo di alcuni componenti, apparecchiature o impianti contemplati nei requisiti obbligatori; in questo caso non vi sarà attribuzione del relativo punteggio, ma vi sarà comunque l'obbligo di intervenire con la dotazione di:
- contatore individuale dell'acqua potabile e riduttori di flusso;
- sistemi di regolazione del singolo elemento di diffusione del calore (valvole termostatiche, ecc.);
- sistemi di protezione dall'irraggiamento solare diretto estivo;
- interruttori crepuscolari, temporizzatori o rilevatori di presenza per scale interne o esterne di pertinenza e parti comuni;

e dell'esposizione della ***TARCES***.

2. Con l'applicazione del *minimo trattamento efficace* si ottiene come contropartita una significativa elevazione della qualità dell'edificio rendendolo meno *energivoro* e dunque più *risparmioso* sia in termini gestionali che ambientali.
L'applicazione dei requisiti minimi determinerà:
- risparmio energetico nell'immediato periodo,

- risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo,
- rivalutazione economica del bene “casa”, risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.

3. Il trattamento esprime le misure minimali che tuttavia possono essere migliorate col soddisfacimento di ulteriori requisiti facoltativi con attribuzione di ulteriore punteggio utile sia per un’elevazione qualitativa dell’immobile sia per poter usufruire degli incentivi messi a disposizione dall’Amministrazione Comunale.
Il raggiungimento di soglie minime di punteggio concede agli edifici nuovi o in ristrutturazione di usufruire di una riduzione sugli oneri di urbanizzazione; inoltre, con l’entrata in vigore del PGT tale riduzione verrà abbinata a incrementi volumetrici applicando le soglie di cui alle tabelle allegate.
Il trattamento minimale impone l’esposizione di un’apposita TARga per la Certificazione Energetica Sostenibile (*TARCES*) - da ritirare presso l’Ufficio Tecnico Comunale - raffigurante in modo chiaro e a tutti visibile le prestazioni e la scala di merito di cui gli edifici sono capaci.
La grande novità sta nel fatto che anche gli edifici esistenti (la maggior parte) potranno confrontarsi e commisurarsi agli edifici nuovi o ristrutturati sulla base della rispondenza a 30 requisiti equipollenti e assolutamente facoltativi potendo così usufruire di riduzioni sull’Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I. 1^ e 2^ casa) o, qualora la stessa non fosse dovuta, sulla tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TA.R.S.U.). Inoltre, con l’entrata in vigore del PGT tale incentivazione verrà abbinata a incrementi volumetrici applicando le soglie di cui alle tabelle allegate.

4. La *TARCES* assegna agli edifici due scale di merito che servono per qualificarli complessivamente da un punto di vista prestazionale. Superiore è la prestazione e superiore è anche il punteggio e la scala di merito loro assegnata.

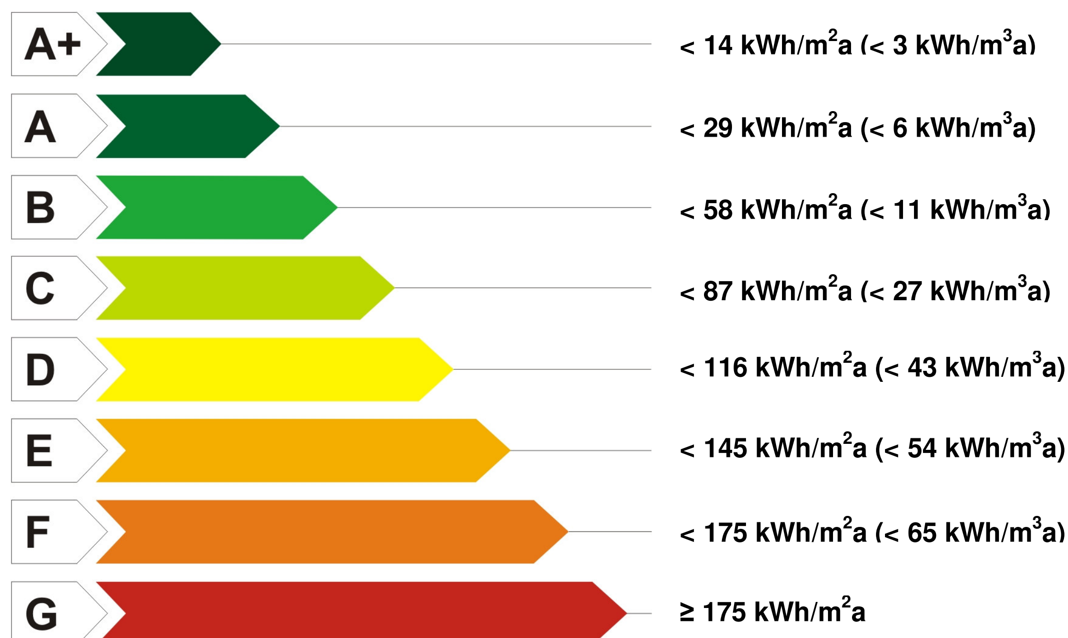


La scala di merito generale misura il grado di eco-sostenibilità dell’edificio e tiene conto sia delle prestazioni energetiche che di quelle ambientali (da una a cinque stelle);



la scala particolare si attiene invece alla sola prestazione energetica del sistema edificio/impianto (l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h)) ed è articolata secondo le seguenti otto classi di consumo:

Basso consumo



Alto consumo

L'assegnazione del punteggio e quindi delle stelle è determinato dalla compilazione di un foglio elettronico denominato *Colonna Verde* (file in distribuzione presso l'U.T.C), distinta per tipologia di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, edificio esistente), a firma di un professionista abilitato o del proprietario dell'immobile, i cui facsimili sono allegati al presente Regolamento.

5. Al fine di facilitare una consultazione più attenta e di immediata comprensione del documento, si avverte il lettore che quando il testo è accompagnato da una o più delle sottoriportate icone, esso contiene requisiti obbligatori o facoltativi che meritano particolare attenzione e che risulteranno contenuti anche nella *Colonna Verde* ed alla quale si rimanda per la definizione del punteggio.

REGOLAZIONE LOCALE TEMPERATURA DELL'ARIA	RISCALDAMENTO A BASSA TEMPERATURA	INERZIA TERMICA	ISOLAMENTO ACUSTICO	ILLUMINAZIONE NATURALE	EFFICIENZA IMPIANTI ELET-TRICI	ISOLAMENTO TERMICO INVOLUCRO
RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON	INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	VENTILAZIONE ASPIRAZIONE MECCANICA	RAFFRESCAMENTO NATURA-LE	RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE	USO DI IMPIANTI SOLARI TERMICI	USO DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI
USO SISTEMI SOLARI PASSIVI	USO DI MATERIALI DI PRODU-ZIONE LOCALE	BIO-ECO-COMPATIBILITA' DEI MATERIALI	INQUINAMETO LUMINOSO	CONTROLLO MICROCLIMA ESTERNO (BIOCLIMATICA)	EFFICIENZA GENERATORI TERMICI	L'ORIENTAMENTO
	PERMEABILITA' DEI SUOLI	RECUPERO ACQUE METEORI-CHE	PROTEZIONE COPERTURA	PROTEZIONE IRRAGGIAMENTO		

Articolo 5
Definizioni degli interventi edilizi [1]

1. La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 definisce :

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare (vedi comma 2 seguente);

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;
2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. A partire dagli interventi di manutenzione straordinaria, è comunque sempre obbligatoria per l'intera unità immobiliare la dotazione dei seguenti apparati:

- *contatore individuale dell'acqua potabile (con le precisazioni dell'art.28 comma 5) e riduttori di flusso;*

[1] *Ai sensi dell'art. 27 comma 2 della L.R. 12/2005 sono fatte salve le istanze di permesso di costruire e le d.i.a. già presentate al comune alla data di entrata in vigore della stessa legge. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 comma 4, del d.lgs. 42/2004.*

- sistemi per il controllo del singolo elemento di diffusione del calore (valvole termostatiche, ecc.);

- sistemi di protezione dall'irraggiamento solare diretto estivo per locali esposti a Sud ± 22,5°;

- interruttori crepuscolari, temporizzatori o rilevatori di presenza per scale interne o esterne di pertinenza e parti comuni.

Sezione II – Certificazioni degli edifici

Articolo 6
Certificazione energetica e ambientale

1. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque entro trenta giorni dal rilascio del titolo abilitativo o dalla presentazione della DIA, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare e asseverare l'attestato di certificazione energetica, comunicandone il nominativo al Servizio Tecnico comunale di competenza.

2. Alla domanda del certificato di agibilità del vigente Regolamento Edilizio si aggiungono le seguenti prescrizioni:

a) presentazione del libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 7 del presente regolamento;

b) relazione peritale di fine lavori, asseverata e giurata dal Direttore Lavori o dal Tecnico incaricato o dal proprietario, consistente nella compilazione della *Colonna Verde* conclusiva di fine lavori (che riferisce sulla conformità qualitativa e quantitativa energetico-ambientale delle opere effettivamente realizzate, rispetto a requisiti e disposizioni del Regolamento Edilizio) accompagnata dall'attestato di Certificazione Energetica sottoscritta e asseverata da un professionista abilitato (Soggetto certificatore) e dalla Ricevuta del Catasto Energetico Edifici.

3. A tutti gli edifici nuovi e in ristrutturazione realizzati con i criteri del RECENS21 (comprendendo tutti gli interventi di cui alle lettere b, c, d dell'art. 27 della L.R.12/2005), agli ampliamenti volumetrici che - nel caso non rientrino nelle lettere b, c, d della citata L.R. 12/05 - produrranno a fine lavori un volume riscaldato della nuova porzione dell'edificio superiore al 20% del volume esistente, e a quelli esistenti i cui proprietari ne faranno espressa richiesta, verrà rilasciata dal Comune di Vedano Olona la TARga di Certificazione Energetica Sostenibile (*TARCES*) da esporre obbligatoriamente all'esterno dell'edificio in luogo ben visibile entro 10 giorni dal suo rilascio. La validità è di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornata ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto o il punteggio della *Colonna Verde*.

4. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi di cui alle "lettere b/c/d" dell'art. 27 L.R. 12/2005, non vi sia sostituzione di componenti o strutture edilizie relative all'involucro edilizio o componenti impiantistiche tali da poter incidere sulle prestazioni energetiche dell'edificio secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 25, ferma l'obbligatorietà di esposizione della *TARCES*, è facoltà (non obbligo) del proprietario o dell'utente fino al subentro di disposizioni legislative diverse, di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica. Qualora il proprietario decida di non dotarsene, il rilascio della *TARCES* da parte del Comune avverrà comunque e prevederà la sola assegnazione della classe di ecocompatibilità (stelle) indicando nello spazio vuoto della targa energetica la citata non obbligatorietà e non vi sarà da parte del Comune alcun impegno nei confronti dell'Organismo regionale di accreditamento.

5. La *TARCES* è sostanzialmente composta da:

- la Targa Energetica (CENED di Regione Lombardia o altra similare quando non prevista da Regione Lombardia) che riporti almeno l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h), la congruente classe di consumo tra le otto citate in premessa (salvo il caso del precedente comma 4) e il nominativo di chi ha compilato l'attestato di certificazione energetica (Soggetto certificatore);
- una scala che, con una gradualità da una a cinque stelle evidenziate in colore verde, misura il grado di eco-compatibilità dell'edificio tenendo conto sia delle prestazioni energetiche che di quelle ambientali;
- una casella ove è riportato il punteggio raggiunto con la compilazione della *Colonna Verde* e che determina il numero delle stelle.

6. All'interno della *TARCES* salvo il caso di cui al comma 4, la Certificazione Energetica ed il relativo attestato - dimostrativi dell'avvenuta assegnazione della classe di consumo dell'unità immobiliare e dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) -, dovranno essere rispettivamente ottenuti e compilati nel rispetto delle procedure di calcolo, delle metodologie e dei criteri previsti dalle vigenti *disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia* emanate dalla Regione Lombardia.

7. Il proprietario dell'immobile è tenuto a richiedere l'aggiornamento - mediante restituzione della precedente targa - della *TARCES* a fronte di interventi incidenti sia sulla *Colonna Verde* che sull'attestato di "Certificazione Energetica".

8. Il raggiungimento di determinate soglie di punteggio consente ai proprietari di fruire delle agevolazioni/incentivi previsti dall'Amministrazione Comunale (riduzione ICI 1^ e 2^ casa o, se non dovuta, della tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani per gli edifici esistenti e riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli edifici nuovi o in ristrutturazione /ampliamento).
Il libretto di uso e manutenzione descritto al successivo l'art. 7 può essere impiegato efficacemente per la registrazione dei consumi energetici effettivi.

9. Fatte salve le norme e le disposizioni più restrittive o aggiuntive indicate nel presente regolamento, dovranno essere rispettate tutte le vigenti disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia, emanate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.

Articolo 7
Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico, rilasciato dal Servizio comunale competente, che è compilato dal Direttore dei lavori o da un Tecnico incaricato, ed allegato alla richiesta di certificato di agibilità; su di esso devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.

2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte del Servizio competente del Comune che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.

3. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di interventi edilizi sul fabbricato o richiesta di relative certificazioni di competenza comunale.

4. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di nuovi titoli abilitativi, deve essere comunque aggiornato, a cura del proprietario, con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

5. Alle annotazioni relative a nuovi titoli abilitativi di competenza comunale procede il Direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

6. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

7. Al libretto devono essere allegati in formato cartaceo i modelli denominati *Colonna Verde* che si sono resi utili al rilascio della *TARCES*.

Sezione III - Requisiti delle aree esterne alle costruzioni

Articolo 8
Disciplina del verde su aree private o pubbliche

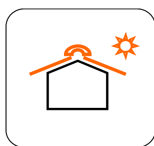
1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

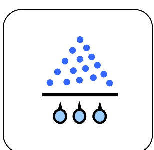
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

4. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento di inerte di colore chiaro.


PROTEZIONE COPERTURA

6. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigando i picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso aumentandone l'emissività) le pavimentazioni attorno al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare) devono essere di tipo "freddo" (tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre), salvo che non siano già protette dalla radiazione solare diretta per la profondità di almeno cm.100. Il requisito è facoltativo per gli interventi di cui alle lettere b, c, d dell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/05 e per gli edifici esistenti.

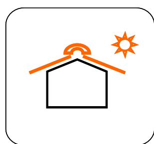

PERMEABILITA' DEI SUOLI

7. Per le nuove costruzioni, al fine di aumentare la capacità drenante, favorendo la produzione di effetti positivi sulla permeabilità dei suoli, le pavimentazioni carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) con pendenza inferiore all'8% è consigliabile che siano del tipo drenante. In tutti i casi l'acqua non potrà essere smaltita nell'infrastruttura fognaria.

8. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente Capo del R.E. purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere dei competenti Servizi comunali.

Sezione IV - Requisiti degli involucri delle costruzioni

Articolo 9
Coperture e prevenzione delle cadute dall'alto


PROTEZIONE COPERTURA

1. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui all'art. 22, comma 2, la copertura deve essere di tipo ventilato se a falda, ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara.

2. Nel caso di nuove costruzioni o di completo rifacimento della copertura, dovrà essere dimostrato l'adeguato accesso in sicurezza alla copertura nonché, in caso di falda inclinata, dovranno essere installati dei dispositivi fissi di aggancio atti a garantire, attraverso l'uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI), la sicurezza degli operatori che interverranno sulla copertura per le varie operazioni di manutenzione.
Qualora non fosse dimostrato l'adeguato accesso in sicurezza alla copertura dovrà essere prevista una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
- apertura verticale: larghezza m. 0,70 ed altezza m. 1,20;
- apertura orizzontale o inclinata: superficie minima mq. 0,50 con il lato minimo di m. 0,70 o diametro non inferiore a m. 0,80.

Qualora esistente, anche l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata in relazione ai prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e in ogni caso dovrà avere superficie non inferiore a mq. 0,50.
L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura. L'anta dovrà essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
Per dispositivi di ancoraggio si intendono quegli elementi, o serie di elementi, che fissati solidamente alla struttura della copertura forniscono dei sicuri punti di ancoraggio ai dispositivi individuali di protezione contro le cadute dall'alto. Essi devono avere le seguenti caratteristiche:
- essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- essere chiaramente indicati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- il punto di accesso alla copertura deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
- nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica esplicativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi cui ancorarsi e le modalità di aggancio.

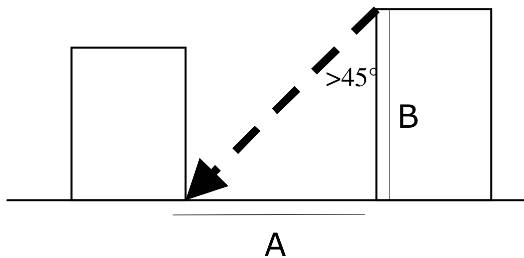
Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del maggio 1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
L'azione di mantenimento nel tempo di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e sarà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le istruzioni del fabbricante dei dispositivi.

Articolo 10
Ombre portate

1. Nelle aree di espansione le altezze degli edifici e le distanze tra di essi devono reciprocamente garantire agli edifici stessi condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

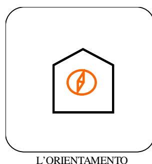
2. Il requisito si considera soddisfatto se la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti, è maggiore all'altezza del fabbricato più alto.
La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00 (art 9 D.M. 1444/68).
Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

3. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.



La distanza A deve essere maggiore dell'altezza B

4. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'art. 3.4.13 (Presenza di ostacoli dell'aeroilluminazione) del Regolamento Comunale di Igiene.


L'ORIENTAMENTO

5. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra gli edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Ai fini del punteggio assegnato dalla *Colonna Verde*, il requisito si intende soddisfatto se la superficie dei vetri dei serramenti (serre comprese) esposti al sole al 21 dicembre è pari ad almeno il 70% di quelli fuori terra della casa.

Articolo 11
Salubrità dei terreni edificabili


RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

1. Ai fini delle riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, per tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione, si suggerisce una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, compresa la ventilazione dei locali interrati e delle intercapedini del piano più basso dell'abitazione, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee[2] e previsti dal D.Lgs. 230/1995 e s.m.i., attraverso la predisposizione di vespai areati, aereazione naturale del locale, pellicole impermeabili ai gas, ecc.
2. Trovano altresì applicazione i disposti di cui al successivo art. 107.

Articolo 12
Isolamento degli edifici

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato ai sensi dell'art. 3.2.6 del R.C.I.. Negli interventi di ristrutturazione, qualora fosse impossibile soddisfare il requisito suddetto, è ammesso l'utilizzo di materiali particolari (es. vetro cellulare) purché venga garantita una resistenza termica U pari o maggiore a 0,33 W/m^2K per i pavimenti e 0,34 W/m^2K per le pareti, ai sensi dell'art. 25, comma 2, del presente regolamento, previo parere conforme espresso dal competente servizio ASL., ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento Comunale d'Igiene.

3. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm).

[2] *Raccomandazione Euratom n. 143/90 della Commissione del 21/02/90 sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi (in G.U. CEE, L 80 del 27 marzo 1990).*

4. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

6. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

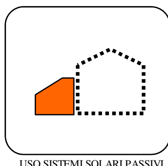
8. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli a meno che non si tratti di spazi accessori (ai sensi del punto b dell'art. 3.4.3 del R.C.I.) e dei seguenti spazi di servizio (ai sensi del punto c dell'art. 3.4.3 del R.C.I.): bagni, posti cottura e lavanderie per i quali è richiesto vespaio aerato, di almeno 50 cm. di altezza se seminterrati (ai sensi dell'art. 3.6.4 del R.C.I.).

9. Trovano applicazione i disposti di cui all'art. 108 - *Spazi di cantinato e sotterraneo.*

10. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

11. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 13
Volumi tecnici ed impiantistici


USO SISTEMI SOLARI PASSIVI

1. Le serre bioclimatiche addossate all'edificio e le logge, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili sia ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui all'art. 24, comma 5.

2. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, come previsto dalla L.R. 39/04.

3. Per gli eventuali vani retrostanti deve essere effettuato il ricalcolo del rapporto aeroilluminante (r.a.i.) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3.4.12 del Regolamento Comunale di Igiene.

Sezione V - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 14
Qualità ambientale in spazi confinati

1. La qualità ambientale di ogni spazio confinato deve essere valutato in relazione agli aspetti geometrici, morfologici, alle effettive condizioni di comfort igienico sanitario procurato dall'utilizzo dei materiali impiegati (di finitura e da costruzione) e alle effettive condizioni di utilizzo di tale spazio.

2. La qualità dell'aria degli ambienti confinati deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costituitivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

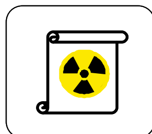
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

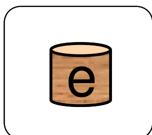
- sviluppo di gas tossici;
- presenza nell'aria di particelle pericolose o di gas;
- emissioni di radiazione pericolose;
- inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo:
- difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi:
- formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

Per la scelta dei materiali vedere l'art. 31 di questo R.E..

6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.


RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

7. Ai fini delle riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, per tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione, si suggerisce una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, compresa la ventilazione dei locali interrati e delle intercapedini del piano più basso dell'abitazione, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee[3] e previsti dal D.Lgs. 230/1995 e s.m.i., attraverso la predisposizione di vespai areati, aereazione naturale del locale, pellicole impermeabili ai gas, ecc.



BIO-ECO-COMPATIBILITA' DEI MATERIALI

8. I materiali a base di fibre minerali, diverse dall'amianto non più consentito, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.


INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

9. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si suggerisce di minimizzare il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz negli ambienti interni, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione. E' altresì utile praticare il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto.
Per gli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

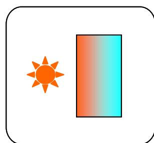
Articolo 15
Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; la stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,50 e a 1/8 della superficie del pavimento, ai sensi dell'art. 3.4.23 punto 1) del R.C.I., così come modificato dalla C.R. n. 8/SAN/17.03.1995, per il ricambio dell'aria.

[3] *Raccomandazione Euratom n. 143/90 della Commissione del 21/02/90 sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi (in G.U. CEE, L 80 del 27 marzo 1990).*



2. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di una ventilazione naturale efficace. La valutazione delle modalità e degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento. Quest'ultimo può essere efficacemente attuato con aperture verso ambienti più freschi dell'abitazione anche interrati (ventilazione passiva) o condotte interrate che garantiscano uno scambio termico con il terreno.

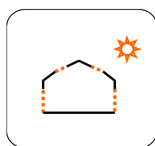


3. Allo scopo di mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria, si suggerisce che le pareti dell'involucro siano ad elevata inerzia termica. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni si raggiunge lo scopo se il coefficiente di sfasamento è ≥ 12 ore (vedi tabella che segue).

4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori nonché per il primo bagno (ai sensi dell'art. 3.4.24 punto 1 del R.C.I., così come modificato dalla C.R. n. 8/SAN/17.03.1995) e degli spazi di cottura (ai sensi dell'art. 3.4.23 punto 4 del suddetto R.C.I.).



7. Per le nuove costruzioni o in caso di ristrutturazioni, al fine di favorire nelle stagione estiva un soddisfacente benessere termico interno, limitando sistemi che facciano uso di fonti energetiche tradizionali, gli ambienti interni orientati a Sud (± 22,5°) devono essere protetti dall'irraggiamento solare diretto nei mesi estivi. Nel caso di facciate continue, è possibile ottenere gli stessi benefici con vetri riflettenti.

8. Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, si suggerisce di impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti o nei battiscopa, con impianti provvisti di sezionamento.

9. Il raffrescamento può essere ottenuto anche mediante tubazioni interrate che garantiscano uno scambio termico con il terreno.

Tabella – Coefficiente di attenuazione f_a e sfasamento φ (in ore) per pareti verticali con isolamento ripartito.

U (W/m^2K)	M (kg/m^2)											
	150		200		250		300		350		400	
	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ
<0,4	0,45	6	0,35	8	0,25	10	0,15	12	0,10	14	0,07	16
0,4-0,6	0,48	6	0,40	8	0,30	9	0,20	10	0,15	12	0,12	14
0,6-0,8	0,54	6	0,46	8	0,35	9	0,27	10	0,20	12	0,14	14
>0,8	0,60	6	0,50	8	0,43	8	0,27	10	0,20	12	0,14	14

U è la trasmittanza termica della parete - M è la massa fisica areica della parete [ottenuta come somma dei prodotti della massa volumica (m_v) di ciascuno strato per il relativo spessore (s)]
Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale delle strutture opache possono essere raggiunti, in alternativa alle strutture murarie tradizionali cui la presente tabella fa riferimento, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettano di ottenere lo stesso coefficiente di sfasamento. In tal caso deve essere prodotta un'adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attesti l'equivalenza.

Articolo 16
Ventilazione/aspirazione meccanica



1. Al fine di migliorare le condizioni di salubrità interna dei locali, per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di consistente ristrutturazione è consigliata l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata dotato di recuperatore di calore che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Tale impianto consente inoltre di ottenere sensibili risparmi energetici rispetto a un normale impianto di ventilazione meccanica migliorando le prestazioni energetiche dell'U.I. (EPh).
Un impianto di aspirazione polveri centralizzato pur non fornendo garanzie di controllo ed omogeneità di ventilazione, consente comunque di migliorare le condizioni di salubrità interna dei locali. La collocazione della centrale di aspirazione in appositi locali lontani dagli ambienti abitati conferisce più silenziosità all'intero sistema e più salubrità (annullando la movimentazione delle polveri) di un normale apparecchio aspirapolvere. L'impianto consente, inoltre, un tanto efficace quanto inconsapevole ricambio d'aria del locale in cui è messo in funzione senza l'apertura di finestre. Inoltre se l'aria di rifiuto viene restituita nelle intercapedini dei piani più bassi dell'abitazione (sotto pavimento), si effettua anche la loro ventilazione forzata provocandone la benefica diminuzione dell'umidità ivi contenuta; si compie inoltre il rialzo della temperatura associato ad un'efficace smaltimento del gas Radon ivi contenuto. Per questi motivi se ne suggerisce l'impiego.



2. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

3. L'installazione di recuperatori di calore, suggerita per gli usi residenziali, è resa obbligatoria nei casi previsti dalla normativa vigente in materia.

4. Al fine di ottenere un efficace raffrescamento dei locali d'abitazione nel periodo estivo, si suggerisce l'immissione anche meccanica dell'aria esterna attraverso tubazioni interrate che garantiscano uno scambio termico con il terreno.

Articolo 17
Illuminazione naturale

1. L'illuminazione naturale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

2. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.

3. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate verso Sud con una tolleranza di ± 22,5°.

4. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

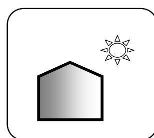
5. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc..

7. Anche se sconsigliate, le superfici finestrate orizzontali sono ammesse per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. E' opportuno utilizzare la copertura per

alloggiare sistemi verticali (shed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno in inverno.

8. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.


ILLUMINAZIONE NATURALE

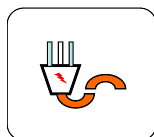
9. Dovrà in ogni caso essere garantito il raggiungimento del fattore medio di luce diurno previsto dall'art. 3.4.11 del vigente Regolamento Comunale di Igiene.
E' suggerita, ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo, l'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale: ciò risulta verificato se il fattore medio di luce diurna (FLDm) per ciascun locale di abitazione non è inferiore al 3%. Tale requisito si intende soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 14,3% (1/7) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

10. E' suggerito adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

11. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

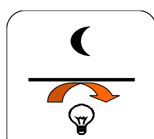
Articolo 18
Illuminazione artificiale

1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.


EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI

2. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici residenziali (vani scale interni, parti comuni e parti esterne di edifici monofamiliari) e di edifici terziario è obbligatoria l'installazione, al fine della riduzione dei consumi elettrici, di dispositivi che permettano di limitare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. E' inoltre suggerita la predisposizione all'installazione di un impianto domotico.

3. Negli apparecchi per l'illuminazione si suggerisce la sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.


INQUINAMETO LUMINOSO

4. Per le nuove costruzioni e per gli apparecchi facenti parte di impianti o corpi illuminanti aggiuntivi/sostitutivi di un impianto esistente, nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno avere flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso verso gli edifici, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione vigente in materia.
Per gli edifici esistenti tale intervento è suggerito in caso di rifacimento dell'impianto di illuminazione e/o di sostituzione dei singoli apparecchi.

5. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III , al quale si rimanda.

6. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si rimanda alle Norme UNI in vigore.

Articolo 19
Controllo del soleggiamento

1. Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.

Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:

- condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
- eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

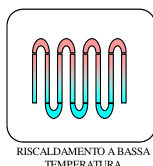
2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

3. Negli ambienti in cui è necessario illuminare mediante aperture nel tetto, sono preferibili gli abbaini al posto dei lucernari.

4. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

5. Per affaccio verso Nord si intende quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 20
Comfort termoigrometrico: temperatura dell'aria interna; temperatura superficiale; velocità e temperatura dell'aria; umidità relativa


RISCALDAMENTO A BASSA TEMPERATURA

1. Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria interna in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, si suggerisce di impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore e/o raffrescamento per irraggiamento. Ai fini del punteggio assegnato dalla *Colonna Verde*, il requisito si intende soddisfatto con l'impiego di riscaldamento: a pavimento, a battiscopa, a parete o a soffitto, provvisti di sezionamento dell'impianto.

Comfort termoigrometrico
2. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

3. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C[4].

4. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

5. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

6. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,15 m/s.

7. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive

[4] *La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.*

o assimilabili.

Temperatura dell'aria interna

8. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste.
A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive difformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

9. Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.

10. Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, e dei relativi regolamenti attuativi D.P.R. 412/93 e D.P.R. 551/99).

11. Negli spazi chiusi il sistema di riscaldamento deve essere in grado di garantire una temperatura minima dell'aria di 18°C negli spazi di abitazione ed accessori, e di 20°C nei bagni e servizi igienici, con tolleranza di + 2°C. La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364:1976[5].

12. Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza e il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).

13. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. .

14. Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale, la temperatura dell'aria interna t_i nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili):

$$t_i \geq 4°C$$

15. Negli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune, la temperatura dell'aria interna, t_i, espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare:

$$t_i \geq 7°C$$

Temperatura superficiale

16. Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

17. Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.
La temperatura superficiale, ϑ_i (o ϑx nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a ±3 °C rispetto alla temperatura ambiente.

Velocità e temperatura dell'aria

18. Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione

[5] *UNI 5364:1976 - Impianti di riscaldamento ad acqua calda - Regole per la presentazione dell'offerta e per il collaudo.*

in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere.
A tal fine, la posizione di bocchette per l'immissione e estrazione dell'aria, ventilatori, uscite di ventilconvettori, e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

Umidità relativa
19. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.
Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

20. Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati sia per gli spazi chiusi destinati per attività principale e secondarie, il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

$$40\% \leq UR \leq 60\%$$

Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

21. Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, deve essere:

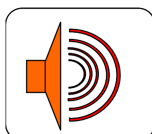
$$40\% \leq UR \leq 60\%$$

22. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Articolo 21
Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue gli stessi dovranno essere realizzati almeno nel rispetto degli articoli dal 3.4.49 al 3.4.55 del Regolamento Comunale di Igiene.

2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti;
- c) rumori da calpestio;
- d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- e) rumorosità provocata da attività contigue.



ISOLAMENTO ACUSTICO

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e della L.R. 13/01 e dei relativi regolamenti (con particolare riferimento al D.P.C.M. 05/12/97) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
Si suggerisce di perseguire l'ottenimento di situazioni migliorative, garantendo migliori prestazioni rispetto ai limiti prescritti dal D.P.C.M. 05/12/1997. In particolare:
- per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, un aumento del 5% dell'isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nT}$), e del potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti (R);
- per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, il requisito è soddisfatto adottando soluzioni che garantiscano, per entrambi i valori, una riduzione del 5% del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato (Ln) e della rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici (L_{Aeq}).

Sezione VI – Requisiti spaziali

Articolo 22
Locali sottotetto



1. Gli ambienti abitati ricavati nel sottotetto devono essere dotati di coperture, piane o inclinate, descritte all'art. 9 del presente Regolamento.

2. Trovano altresì applicazione i disposti di cui al successivo art. 112.

Articolo 23
Spazi di cantinato e sotterraneo



1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. Per essi è consigliato l'ottemperamento del requisito di cui all'art. 11.

2. Trovano applicazione i disposti di cui all'art. 108.

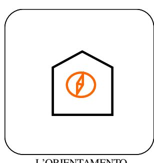
Sezione VII – Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

Articolo 24
Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO_2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta del titolo abilitativo[6].

2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, si applica il comma 1 del presente articolo.

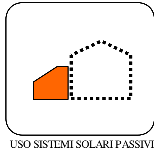
3. Prescrizioni e suggerimenti al fine della valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, indicati in questo e negli articoli seguenti, si applicano a tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento: nuove costruzioni, edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto e/o ampliamenti, ristrutturazioni.



4. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di ±22,5° e le interdistanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate: questo requisito si può ritenere soddisfatto se la superficie dei vetri dei serramenti (serre comprese) esposti al sole il 21/12 è pari almeno al 70% di quella fuori terra dell'edificio.
Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

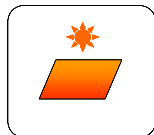
[6] *Art. 26 Legge 10 del 9/1/1991.*

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva (vedere art. 13 di questo R.E. per esclusione dal computo volumetrico ai sensi delle disposizioni di cui alla L.R. 39/2004).

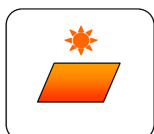


La serra bioclimatica è un sistema di captazione solare normalmente sporgente dal corpo principale del fabbricato, addossato o incassato ad esso, costituito da pareti verticali e/o inclinate, trasparenti alla luce solare (vetro) e che può costituire un ambiente separato (serra a guadagno indiretto) o non separato (serra a guadagno diretto) dai locali d'abitazione del corpo principale. In quanto tale la serra bioclimatica è considerata volume tecnico e quindi non computabile ai fini volumetrici a condizione che sia orientata a sud (tolleranza ± 22,5°), che il suo rapporto tra area di pavimento e area vetrata (escluso telai) risulti ≤ a 0,75 e che in caso di serra a guadagno diretto sia dimostrato che non vi siano aumenti energetici per il raffrescamento estivo.
E' altresì accettabile considerare come serra bioclimatica, anche se addossata, incassata o non sporgente dal corpo principale, un sistema di captazione per lo sfruttamento dell'energia solare realizzato con sole pareti continue vetrate verticali (dette a guadagno diretto), purché integrato nell'organismo edilizio e realizzato almeno con doppio vetro di cui quello interno bassoemissivo. In questo caso la superficie di pavimento afferente alla serra per lo scomputo del volume (poiché non meglio definibile), sarà determinata (escluso i telai) dal prodotto tra la superficie vetrata (che dovrà essere almeno di mq 0,15 per mq. di superficie utile abitabile) e il coefficiente 0,4. Per una siffatta serra dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso i necessari calcoli energetici, la sua funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale dimostrando altresì di non aumentare quelli per il raffrescamento estivo.

La realizzazione di serre a guadagno indiretto richiede, per gli eventuali vani retrostanti, il ricalcolo del rapporto aeroilluminante (r.a.i.) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3.4.12 del Regolamento Comunale di Igiene.



6. Per i nuovi edifici pubblici e privati è resa obbligatoria la progettazione e realizzazione di impianti di produzione di energia termica per la produzione di acqua calda per usi sanitari, o con collettori solari termici, o con sonde geotermiche associate a pompe di calore (bassa entalpia), o con biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni della Regione Lombardia ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del D.Lgs. 351/99.



7. La realizzazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria nella misura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione, è sempre obbligatoria per gli edifici nuovi e nel caso di nuove installazioni o di ristrutturazione di impianti di produzione di energia termica. La copertura minima del 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti di cui al comma 6, si intende rispettata, qualora l'ACS derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Per gli edifici in ristrutturazione o in ampliamento comportanti lavori edili ed impiantistici riferibili alle lettere b/c/d dell'art. 27 L.R. 12/05 o per gli impianti termici in ristrutturazione, è obbligatoria qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

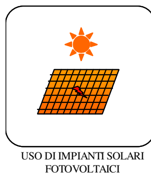
- esecuzione di nuovo locale funzionalmente distinto e autonomo dotato almeno di tre punti di erogazione di acqua calda sanitaria (un locale WC anche se distinto dall'eventuale antibagno è da intendersi autonomo solo nel suo complesso);
- sostituzione del generatore termico con contestuale rifacimento del relativo impianto di distribuzione dell'ACS (per almeno il 51% dei punti di erogazione) o quando l'impianto esistente, indipendentemente dalla realizzazione di nuovi locali, sia integrato da almeno quattro nuovi punti di erogazione di acqua calda sanitaria;
- rifacimento (per almeno il 51% della superficie utile di pavimento riscaldata) dell'impianto di distribuzione del calore ambiente o quando l'impianto esistente sia integrato da almeno due nuovi terminali scaldanti (caloriferi, fan-coils, ecc.);
- sostituzione del generatore termico con contestuale aumento di almeno un terminale scaldante (caloriferi, fan-coils, ecc.) o sostituzione di tutti i terminali scaldanti;
- esecuzione di lavori o sostituzioni di entità maggiori rispetto alle precedenti.

Solo nel caso che le suddette opere siano eseguite in tempi diversi, l'obbligo del comma 6 si compirà con la realizzazione dell'ultima opera se realizzata entro i tre anni dalla prima.

8. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti di cui al comma 6 oppure esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni suddette possono essere derogate. L'eventuale richiesta di deroga sarà accolta solo se dettagliatamente documentata e motivata nella relazione tecnica prevista dalle disposizioni regionali. L'assentimento della deroga comporterà comunque misure compensative quali: il miglioramento dei principali indicatori di prestazione energetica previsti dalla certificazione CENED di Regione Lombardia (EPh, Eh) o la monetizzazione (nella misura di € 300 per ogni kWh/m2*a di EP_W calcolato al 50%) per l'esecuzione di impianti presso immobili pubblici alimentati da fonti energetiche rinnovabili (tra i quali quelli di cui al comma 6).

9. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest, in funzione dello spazio disponibile, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli e per le casistiche di cui al comma precedente.
In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

10. Per la refrigerazione dell'acqua negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua calda.



USO DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

11. Solo per gli edifici di nuova costruzione, per la produzione di energia elettrica è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza non inferiore a 1 kWp. Al fine di contribuire efficacemente alla diminuzione di CO_2 in ambiente, in alternativa all'installazione dei suddetti impianti di potenza non inferiore a 1 kWp è tuttavia possibile optare per la sottoscrizione di contratti di energia elettrica accompagnati da dichiarazione di intenti con la quale sia sottoscritto l'impegno del proprietario che per tutto il periodo di validità della TARCES (dieci anni consecutivi) l'approvvigionamento di energia elettrica proverrà interamente da fonti al 100% rinnovabili (solare, eolico, idroelettrico, geotermico, biomassa) dimostrabile con certificazione almeno RECS (Renewable Energy Certificate System) o da analogo certificato rilasciato dall'autorità comunale nel caso la produzione di energia provenga da centrali di cogenerazione di proprietà comunale. Tuttavia, al fine di ottenere una maggiore sostenibilità ambientale locale e una apprezzabile indipendenza energetica, è comunque auspicabile che alla sottoscrizione di contratti di EnergiaVerde 100% RECS (sempre accompagnata dalla dichiarazione di intenti di impegno quinquennale o decennale), si aggiunga l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili superiori a 1 kW.
Per i fabbricati industriali nuovi, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica prevista nella *Colonna Verde* è quintuplicata. In questo caso l'opzione e l'impegno contrattuale per l'EnergiaVerde RECS dovranno essere concordati col Comune.

12. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse categorie edilizie, elencate all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

E.1 (1), E.1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E.2, E.4 (1) E.5 Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore

a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E.3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

E.6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive
- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV).

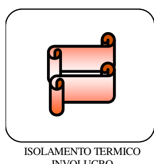
E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua dei servizi igienici;
- pannelli fotovoltaici (vedi comma precedente);
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale.

Articolo 25

Requisiti di prestazione energetica e risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.



2. Per tutti gli edifici nuovi, in ristrutturazione o in ampliamento, si procede in sede progettuale alla verifica che per ciascun componente o struttura edilizia relativa all'involucro (eventualmente sostituiti o aggiunti in sede di ristrutturazione o ampliamento) siano almeno rispettati i valori massimi di trasmittanza termica U qui di seguito riportati:

- pareti esterne:	0,34 W/m^2K
- coperture (piane e a falde):	0,30 W/m^2K
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata o verso l'esterno	0,33 W/m^2K
- chiusure trasparenti comprensive di infissi (vetro e telaio) verso l'esterno	2,20 W/m^2K
- strutture di separazione tra edifici o U.I. confinanti o verso ambienti non riscaldati	< 0,8 W/m^2K
- chiusure trasparenti (vetro e telaio) verso ambienti non riscaldati	< 2,8 W/m^2K

Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite della trasmittanza termica sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico). Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere rispettati i limiti sopra riportati con riferimento alla superficie totale di calcolo.

3. Il caso della ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione e ricostruzione totale del volume preesistente è equiparato alla nuova costruzione, pertanto, oltre alle verifiche di cui al comma 2 e alle eventuali ulteriori verifiche contenute dalle disposizioni regionali citate al comma 19, si procede altresì, in sede progettuale, alla verifica che gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h siano mantenuti entro i limiti indicati al comma 5.

4. Nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e la porzione ampliata sia asservita dallo stesso impianto di climatizzazione invernale del fabbricato principale già esistente, oltre alle verifiche di

cui al comma 2 e alle eventuali ulteriori verifiche contenute dalle disposizioni regionali citate al comma 19, si procede altresì, in sede progettuale, alla verifica che gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h siano mantenuti entro i seguenti limiti:

edifici residenziali [7]	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	VEDANO OLONA (Zona climatica E) 2652 GG
≤ 0,2	41,8 kWh/m^2a
≥ 0,9	105,1 kWh/m^2a
per tutti gli altri edifici	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	VEDANO OLONA (Zona climatica E) 2652 GG
≤ 0,2	11,5 kWh/m^3a
≥ 0,9	27,7 kWh/m^3a

Per valori di S/V intermedi, il valore limite del fabbisogno annuo di energia è determinato per interpolazione lineare.

Nel caso, invece, la sola porzione ampliata sia dotata di nuovo impianto di climatizzazione invernale del tutto autonomo rispetto a quello già esistente nel fabbricato principale, oltre alle verifiche di cui al comma 2 e alle eventuali ulteriori verifiche contenute dalle disposizioni regionali citate al comma 19, si procede altresì, in sede progettuale, alla verifica che gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h siano mantenuti entro i limiti indicati al comma 5.

5. Per ogni unità immobiliare di nuova costruzione o nel caso di demolizione e ricostruzione totale gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h devono essere mantenuti entro i seguenti limiti:

edifici residenziali nuovi compresa la demolizione e ricostruzione totale [8]	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	VEDANO OLONA (Zona climatica E) 2652 GG
≤ 0,2	41,85 kWh/m^2a
≥ 0,699	86,9 kWh/m^2a (*)

(*) limite superiore della Classe Energetica C per non declassare in D.

altri edifici nuovi compresa la demolizione e ricostruzione totale	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	VEDANO OLONA (Zona climatica E) 2652 GG
≤ 0,2	11,50 kWh/m^3a
≥ 0,9	27,71 kWh/m^3a

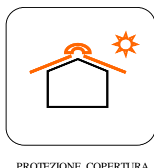
Per valori di S/V intermedi, il valore limite del fabbisogno annuo di energia è determinato per interpolazione lineare.

6. Per gli edifici esistenti (non soggetti ad alcun intervento edilizio) che volontariamente richiederanno la *TARCES* e che intenderanno beneficiare dei punteggi di cui al punto 2.1 della relativa *Colonna Verde*, in alternativa alla verifica analitica di ciascun elemento indicato nella rispettiva *Colonna Verde*, dovranno dimostrare con la presentazione dell'attestato di Certificazione Energetica che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) sia mantenuto entro i seguenti limiti superiori della Classe Energetica E:

144,9 kWh/m^2a per gli edifici di categoria E.1 (d.P.R. 26 agosto 1993 n. 412)

[7] Per il calcolo del fabbisogno energetico di energia primaria degli edifici si rimanda alla procedura di calcolo emanata da Regione Lombardia con DGR n. 5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.
[8] Per il calcolo del fabbisogno energetico di energia primaria degli edifici si rimanda alla procedura di calcolo emanata da Regione Lombardia con DGR n. 5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.

esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
53,9 kWh/m^{3}a per gli altri edifici.


PROTEZIONE COPERTURA

7. E' importante ottenere la riduzione del discomfort ambientale estivo dovuto all'insolazione delle coperture. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) oltre a garantire i valori di trasmittanza sopra indicati, la copertura deve essere di tipo ventilato se a falda ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara).

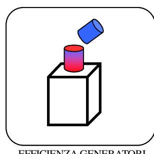
8. I valori massimi di trasmittanza termica indicati al comma 2 devono essere rispettati anche nei casi di manutenzione straordinaria ogni qual volta sia prevista la sostituzione del singolo componente o struttura dell'involucro tra quelle citate al comma 2. A partire dagli interventi di manutenzione straordinaria, è comunque sempre obbligatoria per l'intera unità immobiliare la dotazione dei seguenti apparati:

- contatore individuale dell'acqua potabile e riduttori di flusso;
- sistemi di regolazione del singolo elemento di diffusione del calore (valvole termostatiche, ecc.)
- sistemi di protezione dall'irraggiamento solare diretto estivo (è tollerata l'esclusione delle facciate verticali N, NE e NO);
- interruttori crepuscolari, temporizzatori o rilevatori di presenza per scale interne o esterne di pertinenza e parti comuni.

9. Per gli edifici residenziali esistenti, al fine di valutare l'opportunità di effettuare interventi migliorativi, si suggerisce di verificare attraverso lo strumento della diagnosi energetica che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) non risulti superiore a quelli fissati dal comma 5.

10. Sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, nei limiti previsti dalla legislazione regionale vigente in materia, gli incrementi di volume prodotti dagli aumenti di spessore di tamponamenti perimetrali e orizzontali, realizzati per esigenze di isolamento termo-acustico o di inerzia termica. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà comprese le tolleranze eventualmente disposte dallo strumento urbanistico vigente.

11. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità immobiliari (condominio) si suggerisce l'impiego di caldaie centralizzate.


EFFICIENZA GENERATORI

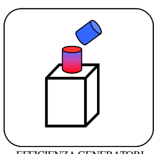
12. Anche al fine di ridurre le emissioni di CO_2, negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
Per nuovi generatori a combustione, la percentuale del rendimento termico utile, in corrispondenza di un carico pari al 100% della potenza termica utile nominale, deve essere maggiore o uguale al valore limite calcolato con la formula:

$$90 + 2 \log Pn$$

dove log Pn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espressa in kW. Per valori di Pn maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.
In ogni caso, il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico deve essere superiore al valore limite calcolato con la formula:

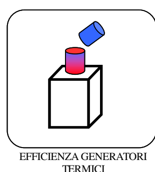
$$\eta_g = (75 + 3 \log Pn)\ \%$$

dove log Pn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW. Per valori di Pn maggiori di 1.000 kW la formula precedente non si applica, e la soglia minima per il rendimento globale medio stagionale è pari a 84%.
Negli edifici esistenti o in ristrutturazione, al momento della sostituzione della caldaia, dovranno essere impiegate caldaie ad alto rendimento (con rendimento termico utile non inferiore ai valori precedenti).
Per tutti gli altri casi si fa riferimento alle disposizioni regionali di cui al comma 19.


EFFICIENZA GENERATORI TERMICI

13. Nel caso fosse presente una rete di teleriscaldamento e la tratta più vicina sia posta ad una distanza inferiore a metri 50 (calcolata a raggio) dall'edificio oggetto di intervento per la sostituzione o nuova installazione del generatore termico, si obbliga il collegamento al teleriscaldamento qualora l'impianto di generazione sia posto nel

territorio comunale e sia in grado di supportarlo; in caso affermativo non si applica il contenuto del comma 12. Nel caso la tratta di teleriscaldamento sia posta ad una distanza (calcolata a raggio) superiore o uguale a metri 50, il collegamento è facoltativo.


EFFICIENZA GENERATORI TERMICI

14. Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli, è possibile prevedere, in alternativa ai generatori termici tradizionali, generatori di calore alimentati a biomassa o idrogeno oppure l'installazione di pompe di calore, anche abbinate a sistemi geotermici, purché queste ultime abbiano un COP, un GUE o un COPt, in condizioni nominali maggiore o uguale al valore stabilito dalle vigenti disposizioni regionali inerenti l'efficienza energetica in edilizia.

15. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, negli edifici di nuova costruzione, per i quali sia prevista l'installazione di caldaia centralizzata, o nel caso di sostituzione della caldaia centralizzata negli edifici esistenti, devono essere installati sistemi di contabilizzazione del calore utilizzato per riscaldamento invernale per ogni singola unità immobiliare, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

16. Si suggerisce che per gli edifici esistenti il provvedimento si applichi anche nei seguenti casi:

a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;

b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

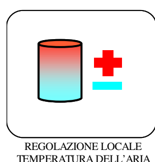
17. In particolare è obbligato il ricorso alla contabilizzazione individuale del calore nei casi di utilizzo di una rete di teleriscaldamento o di impianti di cogenerazione di quartiere.

18. Al fine di valutare l'opportunità di effettuare nel tempo interventi migliorativi anche sugli stili di vita e sui comportamenti dei componenti l'unità immobiliare, si suggerisce di verificare/monitorare nel periodo di validità della *TARCES* attraverso lo strumento di una semplificata diagnosi energetica che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) non risulti superiore ai valori fissati dalla medesima *TARCES* assegnata.

19. Fatte salve le norme e le disposizioni più restrittive o aggiuntive indicate nel presente regolamento, dovranno essere rispettate tutte le vigenti disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia emanate dalla Regione Lombardia.

Articolo 26

Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore


REGOLAZIONE LOCALE TEMPERATURA DELL'ARIA

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento, allo scopo di ridurre i consumi energetici, è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).

2. Per gli edifici esistenti se ne consiglia l'installazione.

3. Per gli edifici in ristrutturazione o in ampliamento il provvedimento si applica per tutti gli ambienti riscaldati nei seguenti casi:

a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;

b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;

c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

In ogni caso è obbligatoria la collocazione di valvole termostatiche ai radiatori esistenti, qualora nei singoli locali non fossero già installati termostati ambiente.

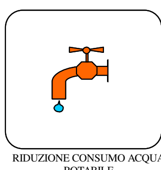
4. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperatura di ± 1 °C e presentare tempi di risposta Tr ≤ 1 min.

Articolo 27
Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i. per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

2. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc. Si ricorda che per scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo occorre acquisire parere della Provincia.

Articolo 28
Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile


RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione e in ristrutturazione (quest'ultimi con le precisazioni di cui al successivo comma 5), mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile (in caso di manutenzione ordinaria).

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE .

4. Per ogni unità immobiliare deve essere attuato, con l'uso dei contatori individuali, il monitoraggio del consumo di acqua potabile, che normalmente si attesta entro i limiti di 20÷40 mc/anno per ogni persona.

5. Nelle unità immobiliari residenziali in ristrutturazione (lettere b), c), d) L.R. 12/2005), negli edifici composti da almeno tre U.I., qualora la collocazione del contatore volumetrico per la bollettazione individuale dovesse necessariamente comportare – per la tubazione di adduzione – attraversamenti di altri appartamenti di proprietà di terzi non soggetti ad alcuna contestuale ristrutturazione, e/o attraversamenti esterni soggetti a possibili danneggiamenti per dolo, gelo o incuria, nonché quando non diversamente specificato dal regolamento di fornitura dell'acqua del Gestore, gli interventi potranno limitarsi:

a) all'unificazione interna dell'impianto di adduzione d'acqua potabile (un solo ingresso), al fine di garantire la futura installazione di un contatore volumetrico per la bollettazione individuale;
b) alla collocazione (sull'unico ingresso) di un unico misuratore individuale (omologato CE) per il monitoraggio di cui al precedente comma 4.

L'utente, in ogni caso, ha l'obbligo di permettere e facilitare l'accesso al misuratore, in qualsiasi momento, al personale del Comune (del Gestore o da essi incaricati, per l'eventuale verifica del consumo dell'appartamento (U.I. residenziale).

6. Per quanto non espressamente indicato nel presente titolo, trovano applicazione i disposti dell'apposito regolamento attuativo approvato con separati atti.

Articolo 29
Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso


RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche e l'impiego di riduttori di flusso in tutti gli erogatori domestici a flusso libero.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici in caso di manutenzione ordinaria.

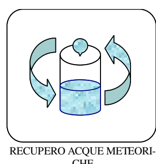
4. Il requisito si intende raggiunto quando siano installati i riduttori di flusso (max 9 l/min) a tutti gli erogatori domestici a flusso libero e siano installate cassette di scarico dotate di “acqua-stop” o di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

5. Per gli edifici in ristrutturazione la collocazione del contatore individuale ad ogni unità immobiliare e l’impiego dei riduttori di flusso sono inderogabili qualunque sia la natura e l’entità della ristrutturazione.

Articolo 30
Contenimento dei consumi idrici - utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, con i limiti indicati al successivo comma 3, è obbligatorio per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli in ristrutturazione (solo nel caso la ristrutturazione preveda opere esterne per il proprio verde pertinenziale quali: scavi per nuovi manufatti, sistemazione delle aree verdi con modifica o nuova realizzazione di percorsi carrai o pedonali o impiantistici sotterranei, completamento o ripristino di tratte di recinzioni, messa a dimora di essenze eseguita con mezzi meccanici), l’utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l’irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio di auto; è facoltativa per le cassette di scarico dei WC (a ciò predisposte) e per usi tecnologici (relativi per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). In questi, *previo assenso espresso dal competente Servizio dell’A.S.L*, casi dovrà essere previsto un doppio impianto con l’utilizzo anche di acqua di rete, per garantire la continuità dell’erogazione.

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.


RECUPERO ACQUE METEORICHE

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq 30,00, devono dotarsi di una vasca per la raccolta delle acque meteoriche.

4. Il dimensionamento della vasca deve tener conto sia del fabbisogno idrico che della piovosità della zona.
In particolare la quantità d’acqua piovana che è possibile captare in un anno è funzione di:
- superficie complessiva da cui si raccoglie la pioggia;
- altezza annuale di pioggia;
- coefficiente di deflusso;
- efficienza del necessario sistema di filtratura.

Il fabbisogno idrico dovrà essere invece calcolato in funzione del numero di abitanti[9], del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta (fabbisogno medio pari al 10% del consumo totale annuo per persona: 10% x 40mc[10].

[9] *La superficie a verde è uno standard edilizio espresso in m^2/abitante. Rilevazioni statistiche indicano come consumo dedicato a irrigazione ecc. il 10% del consumo totale.*

[10] *cfr art. 25 comma 4.*

Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca si dovrà effettuare tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni):

volume minimo vasca = fabbisogno annuo x numero giorni periodo secco/365*

* La statistica meteoclimatica del Centro Geofisico Prealpino individua in 49 la media dal 1953 al 2006
Nel caso di utilizzo di acqua di raffreddamento per cicli tecnologici, il calcolo del volume della vasca dovrà tener conto dei relativi consumi.

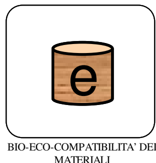
5. La vasca sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

6. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Sezione VIII – Norme e requisiti all'utilizzo di materiali bio-eco-compatibili

Articolo 31
Sostenibilità ambientale delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.



BIO-ECO-COMPATIBILITA' DEI MATERIALI

2. Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.
I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere bio-eco-compatibili: tale requisito si intende soddisfatto se almeno 7 prodotti sui 12 della lista sotto riportata sono costituiti da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo ed il cui ciclo di vita risulti rispettoso della salute dell'uomo e dell'ambiente (sostenibilità ambientale). Tenuto conto di quanto specificato nella N.B. del seguente comma 3, la naturalità/sostenibilità dei materiali dovrà essere dichiarata attraverso la compilazione di appositi modelli, disponibili presso il Servizio Tecnico Edilizia Privata, accompagnati da schede dei materiali o equivalente documentazione dalle quali si evinca l'assenza delle predette sostanze.

3. Lista dei prodotti:

1. Leganti e colle cementizie;
2. Laterizi;
3. Superfici trasparenti;
4. Malte e Calcestruzzi;
5. Manufatti in cemento;
6. Legname da costruzione;
7. Colori, vernici e impregnanti in ambienti confinati;
8. Grigliati (aerazione, ventilazione, frangisole, schermi solari, sicurezza antintrusione, pergolati, ecc…);
9. Impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione (distribuzione);
10. Isolanti termici ed acustici;
11. Serramenti esterni (telai, persiane, ecc.) ed interni;
12. Pavimenti e rivestimenti.

N.B.: i metalli ed il vetro sono considerati naturali; il legname da costruzione è considerato naturale/sostenibile se certificato almeno FSC (Forest Stewardship Council) o PEFC (Programme for Endorsement of Certification schemes), per il sughero è sufficiente che sia di provenienza italiana; per le vernici è sufficiente esibire l'autocertificazione delle ditte produttrici con la quale si attesti la biocompatibilità del prodotto ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, la non tossicità e pericolosità per inalazione e per chi li usa, la non dannosità anche in fase di smaltimento per l'assenza di solventi di derivazione petrolchimica, resine acriliche, viniliche, alchiliche e biocidi.



4. Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei trasporti e promuovere l'economia locale, tra i 12 materiali della lista sopra riportata si consiglia di sceglierne almeno 10 che siano prodotti e distribuiti in località ubicate entro un raggio di 150 km, e di impiegare mano d'opera locale (entro un raggio di 75 km). Per il legno ed il sughero è ammessa la produzione e distribuzione oltre i 150 km se risultano certificati almeno FSC o PEFC il primo e di provenienza italiana il secondo. Ad esclusione dei soli manufatti eventualmente assemblati in opera e del legnane da costruzione, per l'acquisizione del punteggio tutti i materiali scelti della lista sopra riportata dovranno avere la marcatura CE di conformità.

Sezione IX – Controllo del processo edilizio

Articolo 32
Documentazione tecnica
1. Oltre a quanto indicato nell'articolato del vigente R.E., i disegni di progetto dovranno evidenziare quanto richiesto nella *Colonna Verde*.

Articolo 33
Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi citati nel R.E. contenente l'autodichiarazione allegata degli eventuali vincoli igienico-sanitari, che deve essere compilata datata, timbrata e firmata.

2. Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario (modello A.S.L. "2A") con informazioni relative a quanto indicato nel vigente R.E..

3. In allegato alla relazione va presentata, infine, l'asseverazione da parte di un tecnico incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato *Colonna Verde* preliminare (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella *Colonna Verde* potrà essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio).

4. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque entro trenta giorni dal rilascio del titolo abilitativo o dalla presentazione della DIA, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare e asseverare l'attestato di certificazione energetica, comunicandone il nominativo al Servizio Tecnico comunale di competenza.

Articolo 34
Documentazione tecnica per opere pubbliche

1. I progetti delle opere viabilistiche e di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e di sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine stradali, devono essere conformi alla normativa di cui al D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i. nonchè al Capo II del d.P.R. 21.12.1999, n. 554 e s.m.i..

2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 3 copie cartacee ed un Cd-rom contenente i files grafici in formato DWG o PDF (che rimarranno di piena ed assoluta proprietà dell'Amministrazione, salvo il disposto dell'art. 11 della Tariffa Professionale), devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati. L'Amministrazione Comunale può richiedere un maggior numero di copie nel caso di richieste di pareri, nulla osta e/o di contributi ad altri Enti.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo

identificativo dell'elaborato, la data di redazione, i dati dell'Ente Comunale, le generalità del progettista (con apposta firma e relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori se già incaricato (con apposta firma e relativo timbro professionale), oltre ad idoneo spazio per i timbri e le firme del Sindaco e del Responsabile del Procedimento.

4. In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni UNI A4, per l'apposizione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.

Articolo 35
Visite ispettive

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive da parte dei tecnici incaricati o della Polizia Locale, tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del proprietario, del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

2. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella *Colonna Verde* può essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori e la qualità dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio.

3. Il Comune si riserva procedere con l'attività di controllo avvalendosi della struttura comunale competente o avvalendosi di soggetti esterni appositamente incaricati.

4. A tal fine, le date di inizio e termine dei lavori di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, devono essere comunicate formalmente con un anticipo di almeno 10 gg. .

5. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.).

6. Gli oneri e le spese delle visite di controllo sono a carico del titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente.

Articolo 36
Ultimazione dei lavori

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori; in aggiunta alle presenti norme si applicano i disposti di cui ai successivi artt. 80 e 83.-

2. Il titolare di permesso di costruire o di D.I.A., deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori e presentare l'asseverazione con perizia giurata della *Colonna Verde* definitiva - relativa all'intervento edilizio eseguito - debitamente compilata, a firma del Direttore lavori, o dal Tecnico incaricato o dal proprietario utile al rilascio della *TARCES*. Entro 10 giorni dal rilascio il titolare dovrà esporla obbligatoriamente all'esterno dell'edificio, in luogo ben visibile. Unitamente alla *Colonna Verde* dovrà essere consegnato l'attestato di Certificazione Energetica sottoscritto e asseverato dal Soggetto certificatore abilitato e dalla Ricevuta del Catasto Energetico Edifici (vedi art. 4).

3. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.

4. La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.

5. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

6. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del permesso di costruire o della denuncia inizio attività, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo, o alla presentazione di nuova D.I.A., relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

Sezione X - disposizioni transitorie

Articolo 37
Modifiche al RECENS21

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al RECENS21 ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Ad esclusione di quanto riportato al successivo comma 3, ogni modifica del RECENS21 è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 11.03.2005, n. 12.

3. Le soglie percentuali di incentivazione indicate nelle *Colonne Verdi* e riassunte nelle tabelle A, B, C, D allegate sono modificabili con deliberazione di Giunta Comunale così come il valore economico riportato al comma 8 art. 24.

Articolo 38
Violazioni del RECENS21 e sanzioni

1. Oltre alle sanzioni previste dalle leggi nazionali (D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192), ed a quelle eventualmente citate nel R.E. sono previste sanzioni e provvedimenti per i soggetti che effettueranno una compilazione non veritiera dei modelli denominati *Colonna verde* nel modo e nella misura indicata in calce ai medesimi.

2. E' prevista una sanzione pari a € 60 (per ogni mese di rilevato ritardo o frazione) a tutti coloro che, in possesso della *TARCES* non avranno provveduto all'esposizione con le modalità e i termini previsti all'art.6 comma 3. Dopo il quarto mese dall'accertato ritardo e la cui violazione resterà in capo ai Vigili comunali, il Servizio Tecnico competente provvederà comunque all'esposizione della *TARCES* in luogo visibile.

ALLEGATI

- ***Colonna Verde*** **per interventi di nuova costruzione**
- ***Colonna Verde*** **per interventi di ristrutturazione esterni al Centro Storico**
- ***Colonna Verde*** **per interventi di ristrutturazione interni al Centro Storico**
- ***Colonna Verde*** **per edifici esistenti**

- ***Tabelle per la disciplina di incentivazione***

TABELLA A

per gli edifici nuovi				Soglie minime di incremento Volumetrico
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di riduzione degli O.U.	
☆☆☆	> 35	≤ 43	15%	5%
☆☆☆	> 43	≤ 50	25%	10%
☆☆☆	> 50	≤ 60	35%	15%
☆☆☆☆	> 60	≤ 80	50%	5%
☆☆☆☆☆	> 80	≤ 100	60%	10%

N.B. Con l'entrata in vigore del PGT la percentuale di riduzione sugli Oneri di Urbanizzazione potrà essere opzionalmente mutata (a scelta del proprietario) in incremento volumetrico fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa (L.R. 12/05 art.11 c.5). Con la quarta stella gli incentivi si sommano

n.b. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione e gli incrementi volumetrici previsti nella "Tabella A" si applicano dopo l'approvazione delle specifiche deliberazioni degli Organi Comunali.

TABELLA B

Per gli edifici in ristrutturazione/ampliamento esterni al tessuto storico				
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di incentivazione	
			Riduzione OO.UU.	Titoli volumetrici
☆	>18	≤ 25	10%	- - -
☆☆	>25	≤ 35	20%	5%
☆☆☆	>35	≤ 43	30%	7%
☆☆☆	>43	≤ 50	40%	10%
☆☆☆	>50	≤ 60	50%	5%
☆☆☆☆	>60	≤ 80	60%	7%
☆☆☆☆☆	>80	≤ 100	80%	10%

Con l'entrata in vigore del PGT la percentuale di riduzione sugli OO.UU. potrà essere opzionalmente mutata (a scelta del proprietario) in incremento volumetrico fino a un massimo del 15% della volumetria ammessa (L.R. 12/05 art.11 c.5); con la terza stella a 51 punti gli incentivi si sommano.

n.b. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione e gli incrementi volumetrici previsti nella "Tabella B" si applicano dopo l'approvazione delle specifiche deliberazioni degli Organi Comunali.

TABELLA C

Per gli edifici in ristrutturazione/ampliamento interni al tessuto storico				
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di incentivazione	
			Riduzione OO.UU.	Titoli volumetrici
☆	>18	≤ 25	15%	5%
☆☆	>25	≤ 35	25%	7%
☆☆☆	>35	≤ 43	35%	10%
☆☆☆	>43	≤ 50	50%	5%
☆☆☆	>50	≤ 60	70%	10%
☆☆☆☆	>60	≤ 80	80%	15%
☆☆☆☆☆	>80	≤ 100	90%	15%

Con l'entrata in vigore del PGT la percentuale di riduzione sugli OO.UU. potrà essere opzionalmente mutata (a scelta del proprietario) in incremento volumetrico fino a un massimo del 15% della volumetria ammessa (L.R. 12/05 art.11 c.5); con la terza stella a 44 punti gli incentivi si sommano.

n.b. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione e gli incrementi volumetrici previsti nella "Tabella C" si applicano dopo l'approvazione delle specifiche deliberazioni degli Organi Comunali.

TABELLA D

per gli edifici esistenti				Soglie minime Bonus Volumetrico
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di riduzione ICI/TARSU	
☆	> 18	≤ 25	5%	- - -
☆☆	> 25	≤ 29	10%	- - -
☆☆	> 29	≤ 35	15%	5%
☆☆☆	> 35	≤ 43	20%	7%
☆☆☆	> 43	≤ 50	25%	9%
☆☆☆	> 50	≤ 60	30%	11%
☆☆☆☆	> 60	≤ 80	35%	13%
☆☆☆☆☆	> 80	≤ 100	40%	15%

N.B. L'incentivazione si esprime con una percentuale quinquennale sull'ICI (1^ e 2^ casa) o sulla TARSU se l'ICI non fosse dovuta.

Con l'entrata in vigore del PGT a partire dalla seconda stella con 30 punti gli incentivi si sommano.

n.b. Le riduzioni fiscali e gli incrementi volumetrici previsti nella "Tabella D" si applicano dopo l'approvazione delle specifiche deliberazioni degli Organi Comunali.

TITOLO II
PIANI ATTUATIVI
SEZIONE I

Articolo 39
Atti preliminari alla costruzione o alla modifica di manufatti edilizi - Piani attuativi

1. Quando lo strumento di pianificazione urbanistica regolante lo sviluppo comunale dovesse prevedere la predisposizione preventiva di progetti urbanistici di dettaglio - comunque individuati - si applicano le seguenti disposizioni.

2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano, così come delimitato dagli strumenti urbanistici comunali.

3. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari nel rispetto delle percentuali di cui al comma 4.

4. Ai sensi e per gli effetti dall'art. 12 della L.r. 12/2005, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Anche in questo caso la progettazione urbanistica riguarda l'intero ambito perimetrato dallo strumento d pianificazione. Si applicano, a tutela dei proprietari eventualmente non aderenti, i disposti normativi sui comparti edilizi nel testo vigente alla data di presentazione del piano esecutivo, salvaguardando sia l'interesse della comunità ad una corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche sia gli interessi dei privati che non debbono essere lesi nei loro diritti edificatori; tali diritti vengono concretizzati nelle quote millesimali di partecipazione, valutate, queste, sulla scorta dei rilievi e delle confinazioni eseguite in fase di rilievo planoaltimetrico preventivo, incrociandoli con i dati catastali più aggiornati. La progettazione del piano attuativo fa ricorso, in questi casi, anche alla suddivisione degli interventi progettati in ambiti operativi, in unità di intervento, in comparti, etc. che possano favorire, anche per fasi successive, la realizzazione degli interventi previsti.

Articolo 40
Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata è redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale e tenendo conto delle disposizioni regionali; deve essere consegnata all'Amministrazione comunale per mezzo della competente struttura organizzativa; deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello.

2. In particolare deve contenere:
- a) generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda,
- b) codice fiscale del richiedente,
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste,
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cimiteriale, di rispetto stradale, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento tramite compilazione della scheda allegata degli eventuali vincoli igienico-sanitari datata, timbrata e firmata;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata,
- f) luogo e data di presentazione della domanda.

Articolo 41

Firma dei Piani attuativi - responsabilità e nomine dei tecnici

1. Gli atti devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

2. Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima del rilascio dei permessi di costruire o degli atti equipollenti.
L'assuntore delle opere deve altresì indicare, con lettera formale da depositarsi all'atto della firma degli elaborati:
- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

3. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dagli atti convenzionali, dal permesso di costruire o dagli atti ad esso allegati.

4. Quando il richiedente sia residente in altro Comune ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

5. Il titolare del permesso di costruire e gli interessati devono immediatamente comunicare all'Autorità le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere. Alla comunicazione deve essere allegata una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisionali poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.
Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.
I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.

Articolo 42
Istruttoria dei Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine fissato dalle disposizioni vigenti in materia alla data di presentazione di ogni singola istanza e, comunque, nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale.

2. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno dell'Autorità delegata all'adozione degli atti.

5. Al fine di ridurre i tempi di istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento, nei modi e nelle forme di legge e così come previsto ai successivi articoli, può convocare la Conferenza dei Sevizi.

Articolo 43
Pubblicità e trasparenza amministrativa dei Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione dell'Autorità comunale, così come previsto dalle disposizioni di legge, nei termini fissati dalle disposizioni specifiche e, comunque, entro 90 giorni dalla data di presentazione al Comune, con le limitazioni e le eccezioni di cui alle leggi statali e regionali regolanti la materia in vigore all'atto della presentazione del piano stesso.

2. L'iter burocratico di pubblicazione, controdeduzione ed approvazione viene fissate dalla normativa statale e regionale.

3. Ricorrendone il caso, ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto dell'approvazione finale, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti dalle Amministrazioni competenti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

Articolo 44
Spazi e prospetti su spazi pubblici

1. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto che intercorre tra edifici e spazi pubblici.

Articolo 45
Recinzioni degli spazi oggetto di piani attuativi

1. All'interno dei piani attuativi le recinzioni o i manufatti che delimitano i confini devono avere carattere di omogeneità sia verso gli spazi pubblici che privati. Le caratteristiche del manufatto debbono essere fissate in sede di adozione del piano attuativo.

Articolo 46
Richiesta e consegna dei punti fissi per il tracciamento delle opere previste nei piani attuativi

1. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani attuativi il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione e picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dei manufatti e delle opere di infrastrutturazione previste dal progetto approvato e consentire al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di verificarne la rispondenza agli elaborati depositati agli atti del Comune.

TITOLO III
L'ATTIVITA' EDILIZIA ED IL PERMESSO DI COSTRUIRE

SEZIONE I - provvedimenti abilitativi

Articolo 47
Provvedimenti abilitativi che consentono le attività edilizie

1. Sono legittimati a presentare domanda di:

- provvedimento abilitativo (permesso di costruire o atto equipollente),
- la denuncia di inizio attività (D.I.A.),

ovvero

- ad attivare la procedura relativa alla realizzazione di opere interne,
- a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi,

i seguenti soggetti:

a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari,
b) l’amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni,
c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l’intervento avviene su parti comuni,
d) il rappresentante volontario del proprietario formalmente nominato per l'occasione quale rappresentante legale,
e) il rappresentante legale del proprietario,
f) il titolare di diritto di superficie,
g) l’usufruttuario, nei limiti di cui all’art. 986 c.c.,
h) l’enfiteuta,
i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l’esercizio della servitù,
l) l’affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato e dietro presentazione dello stesso titolo,
m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione,
n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza,
o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all’esercizio dell’attività in concessione,
p) il conduttore o l’affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi,
q) colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice e colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C., allegando il relativo titolo;
r) coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali, allegando il relativo titolo.

SEZIONE II - permesso di costruire

Articolo 48
Domanda di permesso di costruire o di o atto equipollente

1. La domanda di permesso di costruire, ovvero di atto equipollente, deve essere redatta sugli appositi moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale ed essere corredata dal progetto dell'intervento riprodotto in disegni ripiegati in formato UNI A4, dagli atti e dagli elaborati prescritti per i singoli tipi di intervento (si veda "allegato A" al presente testo) e deve contenere tutti i seguenti dati:

a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
b) codice fiscale del richiedente,
c) generalità del progettista, con indicazione dell’Ordine o del Collegio professionale di apparte-

nenza;

d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:

- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste,
- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento, tramite la compilazione della scheda allegata degli eventuali vincoli igienico-sanitari datata, timbrata e firmata,
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso,
- luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista,
- indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e soprelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

Articolo 49
Voltura, annullamento, revoca e decadenza del permesso di costruire, varianti in corso d'opera. Interventi non ultimati

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire o dell'atto equipollente, i successori o gli aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire o l'atto equipollente sia intestato agli stessi.

2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o atto equipollente.

3. La voltura del permesso di costruire o dell'atto equipollente è ammessa purché non comporti una utilizzazione frazionata nel tempo dell'atto abilitativo, i cui termini temporali originali di validità restano invariati.

Articolo 50
Annullamento del permesso di costruire

1. Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione in merito, il permesso di costruire o l'atto equipollente viene annullato quando risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero, dati della domanda, della documentazione o del progetto.

Articolo 51
Varianti in corso d'opera.

1. Le varianti in corso d'opera, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi per i quali - ai sensi del presente Regolamento e delle disposizioni regionali e/o statali vigenti - è richiesto esplicito provvedimento, possono essere attuate al termine delle procedure previste.

2. Sugli edifici non soggetti a particolari vincoli, conformi agli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti edilizi vigenti, non in contrasto con quelli adottati e nel rispetto delle normative statali, regionali e locali vigenti, le varianti in corso d'opera alle opere iniziate possono essere eseguite sotto la diretta responsabilità del committente, del direttore e dell'assuntore dei lavori.

3. Si intendono varianti essenziali, valutate anche singolarmente, i seguenti elementi:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale,

b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:

1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi,

1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi,
1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi,
2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati,
2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati,
2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati,

c) modifiche:
1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani,
2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse,

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione sulla tipologia dell'intervento,
e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

4. In ogni caso, a determinare la condizione di variazione concorrono gli elementi ed i criteri fissati a livello regionale in attuazione alla legislazione statale in materia di abusivismo edilizio.

Articolo 52
Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti ultimata nel termine stabilito dall'atto originario, l'intervento per l'esecuzione delle parti e delle opere residue è subordinato alla presentazione di nuova istanza. L'intervento è classificato come l'intervento originario, salvo che tali completamenti non siano riferiti a intonaci, rivestimenti e tinteggiature interne ed esterne, posa di infissi interni ed esterni, posa di pavimentazioni esterne, arredi fissi e modeste opere murarie per la creazione di nicchie, muretti, armadi a muro, posa di apparecchi igienici, opere tutte che vengono equiparate ad "opere di manutenzione ordinaria" e per le quali si applicano le relative disposizioni.

Articolo 53
Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di permesso di costruire o degli atti equipollenti, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata nel *"regolamento comunale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"* che qui si intende recepito nella versione in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza nonché quanto prescritto al Titolo I del presente Regolamento. Gli elaborati grafici minimi sono indicati nel successivo "allegato A".

2. Qualora l'istanza non sia corredata dalla documentazione prescritta, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire o dell'atto equipollente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
Della chiusura della pratica viene data comunicazione scritta al Richiedente.

3. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 54

Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire o di atto equipollente o di D.I.A, è presentata personalmente, nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, al Protocollo Comunale, previo visto di assenso da parte dell'U.T.C., corredata della documentazione prevista.

2. Una copia dell'elenco dei documenti consegnati viene trattenuta dagli Uffici mentre la seconda, debitamente timbrata, viene restituita al Richiedente con l'indicazione:
- del protocollo d'ingresso;
- del nominativo Responsabile del procedimento.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

3. Il successivo esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso delle domande.

4. Gli Uffici tecnici hanno facoltà di istituire registri di protocollo interni - differenti dal protocollo generale del Comune - entro i quali registrare:
- le domande dirette all'approvazione di piani attuativi,
- le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, comprese le dichiarazioni di inizio attività,
- le domande relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

5. Gli Uffici provvedono, ai sensi di legge, alla verificazione della documentazione presentata richiedendo, in forma scritta, le integrazioni eventualmente necessarie.

Articolo 55
Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento il Responsabile del procedimento.

2. Il responsabile del procedimento è definito sulla base dei Regolamenti interni del Comune.

Articolo 56
Istruttoria, pareri necessari per l'ottenimento del Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento, e calcolato il contributo relativo, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), se necessario, chiede ai Presidenti di convocare le Commissioni consultive per l'espressione del parere di competenza.

2. Ottenuto i pareri, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

3. Qualora le commissioni consultive non si esprimano nel termini previsti, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dagli stessi e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:
a) il nominativo ed il domicilio del richiedente,
b) il nominativo ed il domicilio del progettista,
c) l'individuazione catastale, la disciplina urbanistica, i vincoli, la superficie reale, la presenza delle urbanizzazioni, etc. dell'area oggetto di intervento,
d) gli elaborati presentati,
e) le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti,
f) la qualificazione tecnico-giuridica e la descrizione dell'intervento richiesto,
g) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle

prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

5. In caso di parere negativo, la relazione deve mettere in rilievo con puntualità le difformità del progetto rispetto alle norme urbanistico-edilizie ovvero la mancanza di pareri superiori obbligatori ovvero gli elementi negativi in questi evidenziati.

6. La relazione deve concludersi con la formulazione di una motivata proposta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

7. Se l'istanza non é soggetta al parere delle Commissioni consultive, il Responsabile del procedimento predispone la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

8. Tenuto conto dei vari pareri acquisiti, la relazione finale può contenere anche la prescrizione della presentazione di elaborati corretti o aggiornati, al fine di procedere alla corretta ed inequivoca individuazione degli interventi assentiti. Detti elaborati vengono acquisiti agli atti ed allegati ai documenti originari, venendo a far parte dell'intero procedimento.

9. Nel caso di interventi entro ambiti soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, alla relazione finale deve essere allegata la valutazione paesaggistica relativa.

Articolo 57
Emanazione del Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo dei contributi e degli oneri, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell’istanza di permesso di costruire.

2. Ai sensi delle vigenti disposizioni, dell’avvenuta emanazione del provvedimento di permesso di costruire o dell'atto equipollente si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi opportune, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all’incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

4. In caso di diniego, contestualmente all’emanazione del provvedimento di reiezione dell’istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, motivando il diniego in modo congruo e dettagliato, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di norme dello strumento urbanistico a cui si fa riferimento.

5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Articolo 58
Contenuti del Permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:

a) la definizione tecnico-giuridica dell’intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall’istante,
b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di costruzione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l’istanza in rappresentanza dello stesso;
c) la descrizione delle opere con l’elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire o dell'atto equipollente e l’indicazione delle destinazioni d’uso previste,
d) l’ubicazione e l’identificazione catastale dell’immobile oggetto dell’intervento,

e) gli estremi della richiesta di costruzione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata,
f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi,
g) la data dei pareri delle Commissioni consultive,
h) l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, se dovuti,
i) la motivazione,
l) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati,
m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura comunale avente titolo per l'emanazione del provvedimento,
n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

Articolo 59
Comunicazione del provvedimento - pagamenti dei contributi concessori

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o dell'atto equipollente o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di costruzione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti relativamente all'onerosità del permesso di costruire, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

3. Nel caso di ritardati pagamenti degli importi di cui al precedente comma si applicano i disposti sui ritardati pagamenti degli oneri di urbanizzazione nei modi e nelle forme fissati dalla disposizioni vigenti.

Articolo 60
Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi e, in ogni caso, una volta corrisposti, se ed in quanto dovuti, i contributi concessori.

2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

SEZIONE II -atti equipollenti
LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Articolo 61
Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa,
b) codice fiscale del richiedente,
c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste,
- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento,
e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività,
f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza,
g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori,
h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. All'atto della presentazione debbono essere uniti tutti gli elaborati grafici prescritti e contenuti nell'"Allegato A" al presente Regolamento.

3. Nella relazione il professionista deve descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. ed asseverare che tali opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al vigente regolamento edilizio e non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; deve altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti ai sensi dell'art. 3.1.4. del R.C.I. .

4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 62
Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa, deve essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente al Protocollo Comunale corredata della documentazione prevista.

2. Una copia dell'elenco viene trattenuta dagli Uffici mentre la seconda, debitamente timbrata, viene restituita al Richiedente con l'indicazione:
- del protocollo d'ingresso;
- della comunicazione del nominativo del Responsabile del procedimento

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

Comunicazioni da parte dell'Ufficio ricevente.

3. Il successivo esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso delle domande.

4. Gli Uffici tecnici hanno facoltà di istituire registri di protocollo interni - differenti dal protocollo generale del Comune - entro i quali registrare:
- le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, comprese le dichiarazioni di inizio attività,

- le domande dirette all'approvazione di piani attuativi,
- le domande relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

5. Gli Uffici provvedono, ai sensi di legge, alla verificazione della documentazione presentata richiedendo, quando il caso, in forma scritta le integrazioni necessarie.

Articolo 63
Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento.

2. Il responsabile del procedimento è definito sulla base dei Regolamenti interni del Comune.

Articolo 64
Verifica della Denuncia di inizio attività

1. Nel termine fissati dalle disposizioni vigenti e, comunque, entro il termine massimo di 30 giorni dalla presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.), il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Articolo 65
Istruttoria degli atti di D.I.A. o di Atti equipollenti al permesso di costruire

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.

2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
La relazione di cui al comma precedente deve contenere:

- i dati del soggetto richiedente e del progettista,
- le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera,
- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti,
- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto,
- la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

3. L'esame ed la verificazione delle misure di accertamento provvede alle verifiche di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità ed in particolare:

a) l'esistenza o meno di vincoli specifici di natura monumentale,
b) la non alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici,
c) la regolarità dell'intervento,
d) la regolarità e la completezza della relazione asseverata,
e) la completezza della documentazione presentata,
f) i titoli di proprietà in base ai quali é presentata la dichiarazione,
g) l'abilitazione del progettista.

4. In caso di accertata violazione o in presenza di elementi difformi o non completi, l'Ufficio provvede:

a) all'invio di apposita comunicazione,

b) alla emanazione di specifica ordinanza di sospensione dei lavori.

Articolo 66
Accoglimento o diniego di D.I.A. e di Atti equipollenti al permesso di costruire

1. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza o dell'atto equipollente.

2. L'istanza si intende accolta, salva diversa esplicita disposizione di legge, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

Articolo 67
Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di accoglimento della D.I.A. o dell'atto equipollente o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di costruzione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto e degli elaborati grafici ad esso allegati debitamente protocollati e timbrati, dopo aver assolto agli obblighi previsti ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

3. Nel caso di ritardati pagamenti degli importi di cui al precedente comma si applicano i disposti sui ritardati pagamenti degli oneri di urbanizzazione nei modi e nelle forme fissati dalla disposizioni vigenti all'atto del previsto pagamento.

SEZIONE II - l'ambiente ed il paesaggio

Articolo 68
Ambiti, zone proprietà soggette a vincoli di tipo paesaggistico

1. Così come fissato dagli strumenti urbanistici locali, dalla legislazione o dalle norme statali, regionali e provinciali, proprietà, particolari ambiti e singoli manufatti possono essere oggetto di cautele o vincoli di tipo monumentale, paesaggistico o ambientale.

2. In attuazione alle vigenti disposizioni, per gli interventi da eseguirsi su aree o immobili vincolati paesaggisticamente, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 69
Presentazione di istanza per Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede la legislazione regolante la materia

- ad attivare la procedura relativa alla realizzazione di opere interne,
- a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi,

i seguenti soggetti:

a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari,
b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni,
c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni,

d) il rappresentante volontario del proprietario formalmente nominato per l'occasione quale rappresentante legale,
e) il rappresentante legale del proprietario,
f) il titolare di diritto di superficie,
g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.,
h) l'enfiteuta,
i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù,
l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato e dietro presentazione dello stesso titolo,
m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione,
n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza,
o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione,
p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi,
q) colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice e colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C., allegando il relativo titolo;
r) coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali, allegando il relativo titolo.

Articolo 70
Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi delle disposizioni vigenti in merito alla tutela dei beni storici, monumentali ed ambientali, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
b) codice fiscale del richiedente,
c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento,
d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza,
e) specificazione della natura del vincolo,
f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi nazionali e dei parchi regionali,
g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi emessi da Autorità superiori oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione,
h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari,
i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 71
Documentazione - Integrazione con la rappresentazione del contesto ambientale

1. Oltre alla documentazione grafica di cui alle specifiche disposizioni l'istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica deve contenere elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta e deve dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto, illustrando le caratteristiche peculiari dei luoghi interessati direttamente ed indirettamente dalle opere.

2. Le rappresentazioni grafiche debbono essere estese fino a ricomprendere i profili degli edifici e dei terreni latistanti. Nel caso di edifici in zone ad edilizia rada la condizione si ritiene soddisfatta quando le

rappresentazioni ricomprendono una fascia di almeno 20 mt.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere i dati relativi all'immediato intorno e, precisamente:

a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche,
b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela),
c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze,
d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, etc.,
e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, etc.) e relative servitù,
f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

Articolo 72
Termini per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è definita dalle disposizioni vigenti e, comunque, deve essere conclusa entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

2. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione prevista dal presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 3; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:

- verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
- verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati,
- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata,
- predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- chiede, quando necessario, al Presidente di convocare la Commissione consultiva, mettendo contestualmente a disposizione, tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare.

Articolo 73
Provvedimenti finali di Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione consultiva, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa.

2. Se ed in quanto richiesto dalle disposizioni in materia vigenti, copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione delegata e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento richiesto e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Articolo 74
Comunicazione di Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dalle disposizioni relative all'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali vigenti, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

Articolo 75
Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia nella formulazione vigente all'atto dell'accertamento.

2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

TITOLO IV
LE OPERE INTERNE E LE DESTINAZIONI D'USO

SEZIONE I - opere interne

Articolo 76
Procedimento per le opere interne

1. I procedimenti per l'autorizzazione e la realizzazione delle opere interne sono i medesimi previsti agli articoli precedenti, in relazione alla tipologia di intervento.

SEZIONE II - destinazioni d'uso

Articolo 77
Destinazioni d'uso

1. E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.
Le destinazioni d'uso sono classificate come:

a) principale: la destinazione d'uso qualificante,
b) complementare od accessoria o compatibile: la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

2. Le destinazioni d'uso delle proprietà per le quali si richiede la certificazione debbono essere quelle ammesse dallo strumento urbanistico generale comunale o dai suoi piani esecutivi.

Articolo 78
Mutamento nelle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, nei modi, nelle forme e con le limitazioni previste dalla legislazione statale, dalla normativa regionale, dalla strumentazione urbanistica comunale e dal presente regolamento.

2. Sono fatte salve le prescrizioni statali e regionali vigenti al momento della presentazione dell'istanza in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni storici e culturali.

3. Le possibilità di mutamento nella destinazione d'uso di immobili ed aree è fissata dagli strumenti urbanistici comunali e dalle relative norme.
I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo qualora il privato richiedente sia in grado di dimostrare che:

a) siano disponibili le superfici parcheggio private e/o, se del caso, ad uso pubblico, necessarie al rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento e delle normative vigenti, rispetto alla nuova destinazione d'uso,
b) che l'immobile risponda alle prescrizioni igienico-edilizie regolanti la nuova destinazione.

4. In ogni caso quando, dalla documentazione d'ufficio o dalle verifiche periodiche, emerga che il mutamento della destinazione d'uso comporta un aggravio nella dotazione alle infrastrutture ed ai parcheggi pubblici e privati, si dovrà procedere, con apposito atto, alla dimostrazione di aver provveduto al reperimento, almeno, dei relativi posti auto nelle quantità e nelle forme previste dagli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune o alla monetizzazione nei modi e nelle forme previste.

5. La domanda o la comunicazione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo mutamento con le norme di legge, degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti.

Articolo 79
Flessibilità distributiva

1. E' consentito che, nell'arco di esistenza di una unità immobiliare, siano introdotte variazioni alla tipologia distributiva.

2. In caso di trasformazione distributiva di una unità ambientale, oltre a garantire la dotazione minimale dei servizi in relazione al Regolamento Comunale d'Igiene vigente, le soluzioni progettuali proposte debbono introdurre migliorie eliminando incongruenze e superfetazioni.

3. Le modificazioni distributive non sono consentite entro gli immobili oggetto di specifico vincolo tipologico monumentale. In tali casi deve essere ottenuto preventivo e specifico assenso dell'Autorità che ha imposto il vincolo.

TITOLO V
I LAVORI
SEZIONE I - conduzione dei lavori e del cantiere

Articolo 80
Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. I lavori oggetto di Permesso di costruire o atto equipollente o della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà dell'intestatario del permesso di costruire o dell'atto equipollente (dissesto finanziario del titolare del permesso di costruire e/o dell'impresa costruttrice, gravi turbative del mercato finanziario, scioperi di settore, carenza di materie prime, ritardi della Pubblica Amministrazione nella realizzazione dei servizi necessari e posti in capo alla stessa, morte del titolare dell'atto amministrativo, etc.) siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

4. Il Titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente ha, comunque, l'obbligo di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente ai sensi delle leggi regolanti la materia.

5. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla eventuale comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

6. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

7. Il titolare di permesso di costruire o di atto equipollente deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori mediante apposita comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 10 giorni dall'apertura del cantiere.
Entro tale comunicazione debbono essere incaricati i coordinatori per la progettazione e i coordinatori per l'esecuzione dei lavori.

8. Dell'avvenuta ultimazione delle opere deve essere data comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 15 giorni dalla chiusura del cantiere.

9. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, nei termini di legge, dispone i sopralluoghi necessari per la constatazione delle opere effettivamente eseguite e di quelle da eseguire.

10. Ove il termine per l'ultimazione dei lavori fosse decorso, il titolare dell'atto originario o l'avente titolo sono tenuti alla presentazione di una nuova richiesta di permesso di costruire o atto equipollente per le parti non realizzate.

Articolo 81
Inizio dei lavori - controlli dei cantieri

1. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono a dal luogo all'effettivo avvio dei lavori.

2. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

3. Nei modi e nelle forme di legge l'Amministrazione, anche con il tramite di Funzionari ed Enti dalla stessa individuati, può disporre visite di controllo dei cantieri al fine di verificare i sistemi di sicurezza ed i criteri posti alla base delle valutazioni dei rischi, provvedendo alle eventuali segnalazioni alle Autorità superiori in caso di violazioni.

Articolo 82
Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili, dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato "A3", con l'indicazione:

- degli estremi del Permesso di costruire o dell'atto equipollente,
- dell'inizio lavori,
- del titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente,
- del progettista,
- del coordinatore per l'esecuzione dei lavori,
- dell'impresa assuntrice dei lavori,
- del responsabile del cantiere,
- del direttore dei lavori.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di realizzazione, muniti del visto originale di approvazione, o copia autentica dei medesimi.

3. La mancata affissione della tabella di cui al precedente comma 1 comporta l'applicazione di sanzione amministrativa di importo determinato da apposito atto dell'Amministrazione.

4. Si applicano i disposti di cui al Regolamento comunale d'Igiene art. 3.2.1 e 3.2.2.

Articolo 83
Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità, a norma delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

2. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro interezza, ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove indicate nel progetto assentito.

3. La comunicazione di ultimazione delle opere ha allegate le dichiarazioni di conformità dell'immobile e degli impianti relativi nonché le certificazioni energetiche previste.

Articolo 84
Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori il direttore delle opere ne dà motivata comunicazione al competente Servizio comunale specificando quali siano le opere realizzate per garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere e degli spazi di pertinenza.
In difetto, responsabile del Servizio, ingiunge gli opportuni provvedimenti; in caso di inerzia del proprietario e dell'assuntore all'adempiere alle disposizioni impartite é fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo dell'Amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.

2. Qualora i lavori interrotti o sospesi siano lavori di sopraelevazione, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio, mediante la creazione di una copertura in grado di impedire infiltrazioni, pericoli e molestie.

3. Idonee misure di tutela debbono anche essere assunte quando i lavori interrotti e sospesi siano relativi a sottomurazioni o altre opere in sottosuolo e ciò anche quando i lavori siano interni a proprietà priva-

te.
Le aree che presentino dislivelli superiori a cm. 50 debbono risultare convenientemente recintate e protette da cadute accidentali.

4. Le opere provvisionali e di tutela debbono essere poste in opera nel più breve tempo possibile e, comunque, non oltre giorni 10 dalla data di interruzione.
Tutte le opere provvisionali, di qualsiasi genere e natura, debbono disporre di convenienti caratteristiche di resistenza agli urti e ai carichi e debbono risultare durevoli nel tempo; debbono essere cieche in modo tale da impedire sia la visione che l'attraversamento a persone e/o ad oggetti. Debbono essere segnati con le opportune coloriture e, se del caso, con lanterne e luci da alimentare in permanenza.
Sono vietate semplici segnalazioni attuate con nastri colorati, in qualsiasi materiale essi siano realizzate.

Articolo 85
Opere non ultimate

1. La mancata realizzazione anche di parti delle opere progettate comporta:
   - l'incameramento delle fidejussioni legate al permesso di costruire,
   - l'impossibilità al rilascio del certificato di agibilità.

TITOLO VI
ALTRE INFORMAZIONI PER IL CITTADINO

SEZIONE I - certificazioni

Articolo 86
Certificati di agibilità

1. Possono chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

2. Il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al deposito degli atti progettuali dai quali risultino i manufatti così come effettivamente realizzati ed iscritti a catasto.
La documentazione da depositare è quella prevista nel *"regolamento comunale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"* che qui si intende recepito nella versione in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza nonché di quanto previsto al Titolo I del presente Regolamento; la documentazione grafica minima è fissata dall'"Allegato A" al presente Regolamento.

3. Il certificato di agibilità abilita agli usi principali assentiti in sede progettuale ed agli usi compatibili.

4. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.1.05, 3.1.6 e 3.1.7 .

Articolo 87
Richiesta di certificati di agibilità

1. Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza certificato di agibilità rilasciato dal Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o dal suo Delegato.

2. Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

3. Il certificato di agibilità è necessario per l'uso di edifici o di parti di essi che siano stati oggetto di semplice cambio d'uso anche senza la realizzazione di opere edilizie quando la nuova destinazione non sia quella già verificata o sia una destinazione d'uso complementare a quella principale.

SEZIONE II - interpretazioni, certificati e pareri

Articolo 88
Indicazioni interpretative

1. Ogni cittadino può chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Alla domanda, debitamente formulata ed indirizzata al Sindaco, viene data risposta scritta entro e non oltre 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza.

3. Le indicazioni sono fornite dall'Amministrazione comunale tenendo conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

4. Il contenuto della risposta comunale ha riferimento alla disciplina in essere al momento del suo invio e non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale potrà emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo 89
Certificati di destinazione urbanistica - dichiarazione urbanistica

1. Ogni cittadino può richiedere all'Amministrazione comunale dichiarazioni urbanistiche e certificati di destinazione urbanistica per i terreni ed i manufatti esistenti entro il territorio comunale.

2. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, nei modi e nelle forme di legge, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le prescrizioni degli strumenti urbanistici e programmatori vigenti o adottati.

3. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

4. Nel caso di proprietà immobiliari soggette ad una pluralità di destinazioni d'uso e/o per le quali sono previste e/o ammissibili più funzioni e/o destinazioni urbanistiche, la dichiarazione comunale avrà valore unicamente per quanto attiene le singole funzioni e/o destinazioni ma non per quanto attiene ai dati planovolumetrici specifici, che devono essere oggetto di separata verificazione sulla scorta di dati concreti di progetto.

5. La domanda di certificazione urbanistica deve essere corredata, a cure e spese del richiedente, da estratti catastali aggiornati ed estratti aerofotogrammetrici che chiariscano, in modo non equivoco, quali siano le proprietà, gli immobili ed i terreni oggetto di certificazione.

Articolo 90
Parere preventivo

1. Il proprietario di un immobile o l'avente titolo ha facoltà di richiedere un esame preventivo degli interventi soggetti a permesso di costruire o ad atto equipollente al fine di verificare:
a) la conformità alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o adottato,
b) il tipo di atto necessario per l'intervento proposto,
c) l'idoneità dell'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista nella zona in rapporto all'intervento proposto.

2. L'esame preventivo viene effettuato a seguito della presentazione di un pre-progetto avente i seguenti contenuti:
- una descrizione del tipo di intervento e della qualità dello stesso in relazione all'ambiente,
- le destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari,
- una verifica degli indici planovolumetrici rispetto allo strumento urbanistico comunale,
- almeno una tavola planovolumetrica schematica contenente le principali indicazioni di localizzazione, ingombro planimetrico ed altezza del nuovo manufatto. Almeno una sezione significativa in cui siano indicate le altezze dei vani nonché gli eventuali vespai aerati e le loro altezze. Nel caso di soffitti inclinati devono essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano,
- le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione,
- gli schemi di accesso e allacciamento alla viabilità,
- le valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone,
- la dichiarazione sul rispetto dei contenuti del Regolamento Comunale d'Igiene edilizia ai sensi dell'art. 3.1.4. del R.C.I. e la scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata).

3. Qualora il pre-progetto riguardi insediamenti produttivi, esso deve essere accompagnato da descrizione del ciclo di lavorazione previsto, nonché da relazione schematica indicante i mezzi e le modalità con cui si intende provvedere al contenimento delle varie forme di inquinamento e all'eliminazione dei presumibili residui inquinanti. Le informazioni potranno essere considerate complete quando verranno compilati in ogni loro parte i modelli relativi eventualmente predisposti dagli Enti preposti alla tutela ambientale e sanitaria.

4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via

informale e, se del caso, trasmetterlo alle Commissioni consultive per un esame preliminare.

5. Le Commissioni, qualora intendano fare osservazioni al progetto preliminare, hanno facoltà di convocare l'interessato al fine di ottenere indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

6. La comunicazione, se l'esito del parere è positivo, non dà comunque titolo al rilascio del prescritto permesso di costruire o di atto equipollente, per il quale deve essere inoltrata formale domanda, accompagnata dagli elaborati previsti.

7. Nel caso in cui le Commissioni abbiano espresso parere preventivo favorevole, le stesse non sono chiamate ad esprimersi successivamente in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo quando questo, all'esame della struttura competente, risulti conforme al progetto preliminare ed alle prescrizioni eventualmente fissate in sede di esame preventivo.

TITOLO VII
ACCESSO AI DOCUMENTI
SEZIONE I

Articolo 91
Accesso ai documenti - Trasparenza dell'attività amministrativa - norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

2. Si applicano le disposizioni previste dal locale regolamento d'accesso agli atti comunali, nei modi e nelle forme in vigore all'atto di ogni singola richiesta.
In caso di mancanza di specifico regolamento si applicano le disposizioni seguenti.

3. Per documento si intende ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o comunque utilizzati ai fini dell'attività amministrativa. Sono compresi anche gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali relative alle deliberazioni del Consiglio Comunale, della Giunta Comunale e degli atti e studi preparatori relativi al procedimento stesso che l'Amministrazione comunale ha acquisito da altri Enti pubblici o che ha direttamente commissionato e già verificato dall'organo comunale competente.

Articolo 92
Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze generali, quali, ad esempio:

a) i documenti coperti da segreto di Stato;

b) documenti utili nei procedimenti tributari, per i quali restano ferme le particolari norme che li regolano;

c) nei confronti dell'attività della pubblica amministrazione diretta all'emanazione di atti normativi, amministrativi generali, di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione.

2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; la sicurezza e l'ordine pubblico; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Fatti salvi i diritti delle eventuali controparti interessate direttamente alla pratica edilizia, le quali possono avere accesso alle informazioni che le possono riguardare anche in sede istruttoria, i cittadini possono accedere alle pratiche edilizie esclusivamente al termine delle procedure istruttorie e dichiarando il proprio interesse nei modi e nelle forme stabilite dal vigente Regolamento Comunale sull'accesso agli atti pubblici, che qui si intende richiamato per intero.

Articolo 93
Differimento dell'accesso ai documenti

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Articolo 94
Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Articolo 95
Richiesta di accesso ai documenti

1. La richiesta di accesso deve indicare:
- le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente,
- gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione,
- se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati,
- se l'esame del documento è effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura,
- l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Articolo 96
Conclusione del procedimento

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta questa si intende rifiutata.

Articolo 97
Esame del documento

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Articolo 98

Estrazione di copia del documento

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti con apposito provvedimento dall'Amministrazione comunale. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento sopraccitato.

2. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

3. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

TITOLO VIII
AUTOCERTIFICAZIONI ED ASSEVERAZIONI
SEZIONE I

Articolo 99
Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, possono essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme vigenti all'atto della presentazione della certificazione e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 100
Asseverazione

1. Al fine di verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti in materia, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
In essa, i firmatari debbono illustrare gli elementi di legittimità dell'atto richiesto, anche mediante puntuale descrizione delle opere e dei manufatti, dando dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

TITOLO IX
SANZIONI
SEZIONE I - procedimenti

Articolo 101
Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dalle corrispondenti disposizioni statali e regionali vigenti al momento di avvio della procedura.

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

3. Si applicano, inoltre, le disposizioni contenute entro:

a) le Norme dei piani urbanistici comunali,
b) il presente Regolamento edilizio,
c) il Regolamento Comunale d'Igiene edilizia,
d) le norme tecniche di attuazione dei singoli piani attuativi, queste ultime limitatamente alla parte di territorio oggetto di pianificazione di dettaglio.

Articolo 102
Avvio del procedimento sanzionatorio

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo le disposizioni vigenti al momento dell'avvio della procedura, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

2. In tale comunicazione devono essere indicate:

a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico,
b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento,
c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale,
d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria.

3. I cittadini che ritengono di essere stati lesi nei loro diritti possono iniziare, in qualsiasi momento, un'azione di tutela nei confronti dei terzi.

4. Quando il procedimento fosse avviato dall'Amministrazione comunale, la procedura è la seguente:
a) comunicazione all'/agli interessato/i dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabile del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. L'/gli interessato/i hanno facoltà di rivolgersi a detta struttura ai fini dell'accesso agli atti nonché di presentare scritti difensivi o memorie nei termini indicati nella comunicazione.
Quando sia possibile individuare parti controinteressate cui comunicare l'avvio del procedimento il responsabile provvede all'invio di nota informativa,
b) durante la fase istruttoria il responsabile del procedimento valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, determina il tipo di sanzione da applicare, acquisisce, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazioni, relazionando le valutazioni e le determinazioni effettuate al responsabile del provvedimento finale.

Articolo 103
Fase i*struttoria*

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e dei possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da

applicare.

Articolo 104
Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
   a) generalità del trasgressore,
   b) tipo di illecito accertato,
   c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione,
   d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio,
   e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio,
   f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 105
Efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 106
Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalle leggi e dalle norma in vigore alla data di avvio del procedimento.

TITOLO X
IL TERRENO, IL FABBRICATO E GLI IMPIANTI
SEZIONE I - requisiti

Articolo 107
Salubrità dei terreni edificabili

1. Sia per le nuove costruzioni che per le costruzioni esistenti, in caso di riforma anche parziale, si applicano i disposti art. 3.2.1 e seguenti del Regolamento Comunale d'Igiene nella versione in vigore all'atto di presentazione dell'istanza.

2. In caso di riuso di terreni già destinati ad attività produttive o a deposito, prima di procedere ad ulteriori usi, é fatto obbligo al richiedente di procedere ad accurate analisi sia superficiali che profonde al fine di verificare la totale assenza di inquinanti di qualsiasi genere.
In caso di rilevato pericolo si deve procedere alla bonifica integrale, ai sensi delle disposizioni di legge ed alla norme in vigore all'atto dell'avvenuto rilevamento, presentando apposito progetto da approvarsi in forma esplicita. Trovano applicazione i disposti di cui al D.Lgs. 152/06 della D.G.R. n. 6/17252 dell'art. 7 della l.r. 1/07 e s.m.i. .

3. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

4. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici necessari.

5. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvengono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

6. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

7. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

8. Le nuove costruzioni non possono poggiare direttamente sul terreno nel rispetto dei disposti del Regolamento d'igiene edilizia. E' fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene artt. 3.3.10. e 3.3.11.

9. Il Sindaco o il suo Delegato, l'ARPA (agenzia regionale per la protezione dell'ambiente) - per quanto di competenza - hanno facoltà di disporre, in ogni momento, ispezioni e saggi di verifica su tutto il territorio comunale al fine di accertare le caratteristiche dei suoli e valutarne il loro possibile utilizzo.

Articolo 108
Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani posti al di sotto del piano di campagna sono definiti all'art. 3.3.29 del Regolamento d'Igiene.

2. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone é regolata dal Regolamento d'Igiene all'art. 3.3.30 .

3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abi-

tabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono rispondere alle norme di cui al presente Regolamento.

4. Per i locali di cui al punto c) dell'art. 3.4.3 del R.C.I., ad esclusione di servizi igienici, posti di cottura e lavanderie, posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli nel rispetto dei disposti del Regolamento d'igiene edilizia.

5. Il solaio dei locali, abitabili o non abitabili, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature così come determinate dalla relazione geologica e dalle ipotesi progettuali dell'opera pubblica.

6. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Articolo 109
Dotazioni

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo tale che, nel loro complesso ed in ogni loro parte, siano confortevoli, funzionali, salubri e sicure. Si applicano, in ogni caso, i disposti di cui alla Parte II, Capo V, del testo unico n. 380/01 e i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.8 e seguenti.

2. Gli edifici devono essere dotati di impianti tecnologici che assicurino i seguenti servizi:
a) distribuzione acqua potabile, applicando i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.19 e 3.3.20,
b) distribuzione di energia elettrica,
c) distribuzione del gas di rete - ove presente,
d) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami giuste le prescrizioni del Regolamento d'Igiene agli artt. 3.4.22 e seguenti,
e) riscaldamento,
f) trasporto verticale delle persone e delle cose - nei limiti delle disposizioni vigenti,
g) telecomunicazioni interne ed esterne,
h) protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico,
i) protezione dagli incendi - nei limiti delle disposizioni vigenti,
l) protezione dai fulmini - nei limiti delle disposizioni vigenti
m) raccolta differenziata dei rifiuti domestici.

3. Negli alloggi deve essere, altresì, assicurata la distribuzione di acqua calda.

Articolo 110
Requisiti delle costruzioni

1. Ogni costruzione e manufatto deve rispondere alle disposizioni vigenti all'atto della costruzione in materia di stabilità dei suoli, delle strutture, di sicurezza, di manutenibilità e di durabilità.
Si applicano, in ogni caso i disposti relativi alla "normativa tecnica per l'edilizia" in vigore sia a livello nazionale che regionale.

Articolo 111
Qualità dell'aria negli spazi confinati - Ventilazione naturale

1. Quando l'Amministrazione rileva una variazione ai parametri di salubrità ordina la chiusura immediata dell'ambiente inquinato e il blocco delle attività che hanno prodotto detta variazione.

2. Il riuso dell'ambiente può avvenire unicamente quando siano state rimosse le cause dell'inquinamento e quando la qualità dell'aria sia tornata ai pre-esistenti livelli.

3. L’utilizzo della ventilazione naturale, contrapposta o incrociata, è considerato elemento sufficiente in

relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

4. Il volume d'aria necessario per ciascun utilizzatore é fissato, in relazione all'effettivo uso dell'ambiente confinato, dalle norme contenute dal Regolamento Comunale d'Igiene nel testo vigente all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

5. L'installazione di filtri, ventole, cappe e macchine di depurazione e condizionatori é equiparato a manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto termico e, come tale, a seconda del tipo di intervento, assoggettato alle relative procedure amministrative a condizione che dette installazioni non vadano ad alterare i profili delle facciate e delle coperture o le sagome planimetriche delle piante.
In tal caso le opere debbono essere oggetto di permesso di costruire esplicito.

Articolo 112
Locali sottotetto - isolamento delle coperture

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa regionale e dal Regolamento Comunale d'Igiene vigente, gli ambienti di sottotetto sono assimilati agli spazi abitativi quando in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa vigente nel Comune.

2. Se riconosciuti abitabili o agibili debbono rispondere ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne e debbono, pertanto, prevedere idonee opere di isolamento termico.

3. Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi, quando riconosciuti abitabili o agibili, devono rispettare le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene per le varie destinazioni d'uso previste, fatte salve altresì le disposizioni previste dalle normative vigenti in materia di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

4. In caso di intervento di ristrutturazione della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto, si deve tendere al rispetto dei valori massimi di trasmittanza indicati nell'apposito articolo.

Articolo 113
Temperatura dell'aria interna

1. Il presente articolo trova applicazione in tutte le costruzioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.

2. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

3. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008 nella versione in vigore.

Articolo 114
Temperatura superficiale della pareti e degli orizzontamenti

1. Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

2. Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.

Articolo 115
Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario

1. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono essere tali da garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

2. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idro-sanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. Si deve far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918253.

3. Entro gli edifici con una pluralità di utenze, al fine di contenere i consumi energetici, il consumo dell'acqua calda per uso igienico sanitario deve essere contabilizzato singolarmente e la temperatura dell'acqua dovrà essere mantenuta entro un intervallo controllato.

4. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si devono rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e tale da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi; tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.
Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e, comunque, ad almeno 0,50 m. al di sopra di queste ultime.
Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

5. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si devono applicare le seguenti disposizioni:

a) devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde al fine di determinare la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante),

b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate,

c) devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Tutte le predette disposizioni debbono trovare preciso riscontro in idoneo progetto a firma di personale abilitato.

Articolo 116
Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari - Terrazzi - Soppalchi

1. Indipendentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso ed al numero dei possibili occupanti. Tali prescrizioni sono contenute nel Regolamento Comunale di Igiene edilizia nella versione in vigore all'atto della progettazione o della riforma dei manufatti. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.4.1 e seguenti.

2. Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali quelle di terrazzi e logge in cui lo spazio fruibile interno si prolunga all'aperto.

3. All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di soppalchi può essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 3.3.33 e segg. del Regolamento Comunale d'Igiene, nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

4. In accordo con quanto previsto dalla legislazione vigente, le norme di igiene edilizia disciplinano le

altezze minime previste per i diversi ambienti ed eventualmente le superfici minime delle unità ambientali quando confinate.

Articolo 117
Dotazione di servizi igienici

1. La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari é determinata in relazione al numero di utenti per ciascuna destinazione d'uso secondo le prescrizioni specifiche contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene edilizia.

2. In caso di unità ambientali pubbliche o di uso pubblico o aperte al pubblico o con destinazioni d'uso del settore secondario o terziario debbono essere previsti servizi igienici in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

3. In caso di unità immobiliari con destinazioni d'uso del settore secondario e terziario debbono essere previsti spazi spogliatoi separati dai servizi igienici e servizi igienici riservati ai soli visitatori in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene.

4. Si applicano, in ogni caso, le disposizione relative agli utenti portatori di handicap.

5. Le presenti norme si applicano alle nuove costruzioni e, in caso di riforma globale, agli edifici preesistenti.

Articolo 118
Spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno delle singole unità immobiliari al servizio degli utenti, con la sola esclusione degli immobili entro cui si svolgono attività di produzione o attività che, per loro caratteristica intrinseca, contrastano o possono creare pericolo per la salubrità degli ambienti.

2. Ove ammessi, debbono rispondere ai requisiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene.

Articolo 119
Flessibilità impiantistica - Controsoffitti - Cavedii tecnologici

1. Al fine di consentire lo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, é consentita la realizzazione di controsoffitti e intercapedini verticali od orizzontali accessibili, purché non riducano l'altezza dei locali al di sotto dei limiti fissati dall'art. 3.4.7. del Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singolo intervento; in tal caso tali spazi non concorrono alla verifica del volume urbanistico.

Articolo 120
Inquinamento luminoso

1. Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, i corpi illuminanti debbono essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali.

2. Se l'apparecchiatura non è del tipo cut-off, il flusso luminoso deve essere orientato verso il basso al fine di ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

3. Su tutto il territorio comunale è vietato installare corpi illuminanti rivolti verso il cielo; le medesime prescrizioni si applicano a corpi illuminanti rotanti i quali debbono disporre di sistemi automatici di blocco, di orientamento e di brandeggio.

4. Facciate o manufatti verticali non possono essere illuminati con sistemi puntati dal basso verso l'alto, salvo che non siano previsti ed installasti sistemi di sagomatura che garantiscano, in ogni situazione, il

centraggio corretto dei fasci luminosi.

TITOLO XI
GLI SPAZI ESTERNI
SEZIONE I - norme generali

Articolo 121
Spazi conseguenti ad arretramenti

1. Quando un nuovo edificio dovesse sorgere più arretrato rispetto ai fili di allineamento prescritti o quando, data la conformazione dei siti e dei manufatti pre-esistenti non fosse possibile determinare un filo di allineamento univoco, la nuova progettazione deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico introducendo soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

2. In tali situazioni può essere disposta dall'Autorità comunale la realizzazione di quinte architettoniche o di manufatti decorativi a parziale mascheramento e con funzioni di raccordo per giungere ad un'armonica composizione con gli spazi pubblici e tra i singoli fabbricati privati. Il provvedimento finale deve contenere l'esplicita motivazione.

3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione permeabile.

Articolo 122
Prospetti su spazi pubblici

1. Le norme dello strumento urbanistico comunale disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti.

2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare e gli altri edifici esistenti, le piazze, i giardini, i parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

3. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza rispondenti ai disposti di cui al Regolamento d'Igiene, art. 3.2.8. del R.C.I. . In particolare la distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11.

4. Le porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l’interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza debbono essere risolte con la creazione di bussole di ingresso ricavate entro l'edificio.

5. Le finestre del piano terreno - affacciantesi direttamente su uno spazio pubblico - non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono verso l’esterno verso. Le aperture poste a piano terra non possono avere gelosie, persiane o sistemi di chiusura ed oscuramento di tipo scorrevole posate all'esterno della facciata. Sono, pertanto, vietati mantovane, riloghe o sistemi simili lasciati in vista. Per l'oscuramento e la protezione delle aperture al piano terra si deve far ricorso a scuri interni o a sistemi di protezione incassati nello spessore di muro.

Articolo 123
Sporgenze e aggetti su spazi pubblici

1. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

2. Negli edifici esistenti, oggetto di opere di restauro e/o di ristrutturazione, balconi e sporti, se mantenuti lungo le vie e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, non possono essere in alcun modo ampliati per sporgenza, lunghezza e numero, rispetto alle preesistenze.

3. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell’eventuale marciapiede.

4. E' fatto divieto, agli edifici, invadere, anche con le fondazioni, il suolo pubblico..
5. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi puibblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico. Le porte, gelosie, persiane, sportelli e chiusure di ogni tipo che si aprono verso l'esterno, sono vietati fino ad un'altezza di ml. 4,50, misurati a partire dal piano di spiccato del marciapiede.
6. E' fatto divieto di formazione di sporgenze o parti aggettanti rispetto al filo di facciata su spazi pubblici sprovvisti di marciapiede. Per ciò che riguarda le sporgenze e gli aggetti su spazi pubblici provvisti di marciapiede di profondità minima di ml 0,90, valgono le seguenti norme:
- fino ad un'altezza di ml 2.00: sporto massimo m 0.10;
- per altezze da ml 2.01 a ml 4.50: sporto massimo m 0.60;
- altezze oltre i ml 4.50: sporto massimo m 1.50.

7. I balconi e manufatti similari, siano essi chiusi o aperti, non sono permessi lungo le vie e gli spazi pubblici di larghezza inferiore a ml. 8,00.
8. La formazione di sporgenze, aggetti, balconi e manufatti complementari sporgenti più di ml. 1,20 rispetto alla facciata comporta la riduzione della superficie aeroilluminante delle eventuali aperture sottostanti. In tal caso si applicano i disposti di cui all'art. 3.4.12 del Regolamento Comunale d'Igiene, nel rispetto dell'art. 3.2.8 del medesimo regolamento nella formulazione in vigore all'atto di ogni singola richiesta.
9. Le norme di cui al presente punto non si applicano agli interventi di restauro e risanamento conservativo sul patrimonio edilizio esistente ricadente entro le zone del centro antico o storico, così come definito dalla strumento urbanistico generale.

SEZIONE II - punti fissi
Articolo 124
Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei punti fissi viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari, applicando le prescrizioni sui "punti di allineamento" contenute nel presente Regolamento.

3. Della determinazione assunta si redige verbale in doppio esemplare, firmati dalle parti. L'elaborato viene unito alla pratica edilizia e ne diviene parte inscindibile. Esso deve essere confermato, in modo esplicito, al termine dei lavori, riportando in modo definitivo il sito di collocazione della quota 0.00 definita.

4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 il Servizio competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente può procedere, con l'ausilio del Direttore dei lavori, alla individuazione degli stessi, redigendo apposito verbale che trasmette al Servizio competente.

5. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verificazione del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.

6. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.

7. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

Articolo 125
Allineamenti dei manufatti - Punti di allineamento

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle Norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice Civile e dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo *(Richiesta e consegna dei punti fissi)*, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva:
   a) della zona urbanistica di riferimento,
   b) del fronte già edificato,
   c) dei coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale,
   d) delle previsioni degli eventuali piani esecutivi,
   e) delle norme contenute nel presente Regolamento.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).

3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle pre-esistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute entro il strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati planoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali il cittadino deve attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

SEZIONE II - accessibilità
Articolo 126
Accessibilità - Spazi di circolazione interna di un manufatto

1. Gli spazi di circolazione interna: scale, rampe, ascensori, androni, pianerottoli, ballatoi, etc. di un organismo costruttivo, comprendono i relativi spazi accessori e le attrezzature necessarie alla loro agibilità.

2. Le dotazioni, le dimensioni e le verifiche funzionali debbono essere derivate dall'analisi dei flussi di persone e di cose interessanti l'organismo.

3. In particolare sono da tenere presente:
   a) la ridotta mobilità di alcune categorie di utenti a causa dell'età, delle possibilità fisiologiche di locomozione, nonché dello stato di salute (bambini, handicappati, malati, anziani, etc.),
   b) la necessità di trasporti e movimenti di carichi ingombranti quali: mobili, elettrodomestici, merci varie, attrezzature di soccorso, etc..

Gli impianti, gli spazi di circolazione ed accessori devono rispondere, almeno, ai seguenti requisiti:

   3.1. scale: esse sono definite agli artt. dal 3.6.7. al 3.6.13 del Regolamento Comunale d'Igiene.
   In ogni edificio, anche destinato ad uso produttivo o terziario, devono predisporsi scale in ragione di una ogni 350 mq di superficie coperta o frazione di 350 mq.

   3.2. ascensori:
      a) per edifici ad uso produttivo o terziario in caso di superfici coperte superiori a mq. 350 e oltre i tre piani fuori terra è fatto obbligo prevedere, oltre ai normali ascensori, un distinto impianto di montacarichi,
      b) per edifici destinati ad uffici o attività terziario direzionale, gli impianti ascensori devono essere calcolati in modo da garantire lo smaltimento della popolazione, nelle ore di punta, entro il limite massimo di 5'.

   3.3. disimpegni e corridoi :

a) parti comuni: la larghezza minima di corridoi e passaggi non deve comunque essere inferiore a m 1.50;
b) alloggi: la dimensione minima per i corridoi lungo i quali si aprono porte è di m 1.00.

Articolo 127
Cortili - cavedii - patii

1. I cortili sono definiti nel Regolamento d'Igiene agli articoli dal 3.5.5 al 3.5.7 del R.C.I..

2. La realizzazione di cortili chiusi su tre lati fra i corpi di fabbrica é assentita a condizione che la distanza intercorrente tra le due facciate contrapposte non sia inferiore a 3/5 dell'altezza della facciata maggiore, salve più restrittive disposizione contenute entro il Regolamento Comunale d'Igiene.

3. La realizzazione di cortili chiusi su quattro lati è consentita a condizione che la distanza tra pareti che si fronteggiano sia pari all'altezza massima delle fronti.

4. E' permessa la ristrutturazione di cortili e di cavedii esistenti allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

5. Nei cavedii, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.

6. I cavedii sono definiti all'art. 3.2.27 del Regolamento d'Igiene. La loro realizzazione è regolata dai disposti degli articoli da 3.5.1. a 3.5.4 del Regolamento Comunale d'Igiene, nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

7. I fondi dei cavedii, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

8. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene.

9. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari costituisce un elemento di miglioramento della qualità ambientale.

Articolo 128
Portici e gallerie

1. Non vengono conteggiati nella volumetria massima consentita e portici realizzati a piani terra dei manufatti a condizione che:
a) siano necessari alla regolazione dell'irraggiamento solare del manufatto retrostante ed il loro apporto sia dimostrato con idonea documentazione,
ovvero
b) siano adibiti al pubblico transito con apposito atto reso in forma pubblica.

Articolo 129
Spazi porticati

1. Per i porticati soggetti a vincolo di pubblico passaggio e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, ad esclusione degli edifici compresi nelle aree storiche o di impianto antico, come delimitate dallo strumento urbanistico generale vigente, si applicano le seguenti prescrizioni, fatte salve ulteriori norme contenute nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi specifici.

2. I porticati devono avere altezza non superiore ai m 4.50, rapporto altezza/larghezza pari ad un massimo di 1 su 1. Non devono avere altezza media inferiore a 2,10 mt. ed altezza minima inferiore a mt.

1,80, ai sensi dell'art. 3.4.7. del Regolamento Comunale d'Igiene.

3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso sono prescritti gli specifici materiali e le particolari coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

4. I porticati devono essere illuminati con apposite apparecchiature approvate dall'Amministrazione Comunale. Resta a carico del privato l'onere della manutenzione.

5. I vani retrostanti o latistanti ai porticati, quando agibili o abitabili, debbono verificare i disposti in materia di aeroilluminazione ai sensi del Regolamento comunale d'igiene, nel testo in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

SEZIONE II - spazi pubblici e manufatti interrati

Articolo 130
Fondazioni sotto spazi pubblici

1. Gli edifici non possono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico.

Articolo 131
Intercapedini e griglie di aerazione

1. E' consentita la realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite. Le intercapedini possono essere dotate di griglie di ventilazione le quali devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici o privati su cui si aprono.

2. Esse debbono essere ispezionabili e debbono essere completate con una cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. L'Amministrazione comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupaie, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili alle seguenti condizioni:

a) che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento d'igiene edilizia,
b) siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica,
c) siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica,
d) siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche,
e) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi,
f) vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

SEZIONE III - impianti

Articolo 132
Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del

gas, etc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. Di norma è fatto divieto realizzare tali volumi tecnici come manufatti isolati emergenti da quota zero. In ogni caso i volumi tecnici come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas realizzati fuori terra devono armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi in cui devono inserirsi, fatto salvo il rispetto delle norme in materia antincendio, di protezione dalle radiazioni non ionizzanti e di quelle in materia di emissione di rumore. I manufatti debbono venir opportunamente armonizzati con l'ambiente dell'intorno e debbono essere mascherati con la piantumazione di idonee schermature verdi. Se contenuti entro un'altezza massima di mt. 3,00 (misurata sul loro massimo ingombro) detti manufatti possono essere realizzati a confine di proprietà privata.
2. Gli accessi a detti servizi e i sistemi di chiusura debbono risultare congrui, per colore, materiale, foggia e finitura con il manufatto principale e con l'intero ambito di riferimento.

3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata alla formazione favorevole di provvedimento esplicito.

4. Le cabine di trasformazione per l’alimentazione della rete di distribuzione all’utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all’interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel strumento urbanistico comunale.

TITOLO XII
PARCHEGGI E MANUFATTI ACCESSORI
SEZIONE I- norme generali

Articolo 133
Parcheggi - autorimesse - box auto ad uso privato

1. Ogni edificio di nuova costruzione deve disporre di superfici da destinare a spazi parcheggio al servizio delle attività ospitate nell'edificio stesso. Tali superfici sono :
 a) da destinare a spazi parcheggio di uso pubblico, nelle quantità fissate dalle vigenti norme urbanistiche,
 b) da destinare alla proprietà ed all'uso privato
 c) da destinare alla sosta delle biciclette e dei motocicli.

2. Quantità complessiva minima di superfici destinate a spazi parcheggio: fatte salve esplicite e più restrittive prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente, la superficie complessiva da destinare a spazi parcheggio è data dalla somma delle superfici a parcheggio di uso pubblico, se prescritte, e delle superfici a parcheggio di uso privato. I posti di sosta e parcheggio di biciclette e motoveicoli deve risultare congruo con il numero massimo degli utenti previsti.
Il successivo "Allegato B" contiene le superfici o il numero dei posti auto minimi da reperire.

3. Prescrizioni per il computo delle superfici da destinare a spazi parcheggio:
 a) dal computo delle superfici parcheggio sono escluse le aree destinate alle strade o piste di accesso ma sono compresi gli spazi antistanti necessari per le manovre di parcamento,
 b) ai fini della predisposizione delle superfici destinate a spazi parcheggio si applicano le seguenti prescrizioni:
  b1) nella presentazione degli elaborati di progetto, oltre alla dimostrazione della congruità degli spazi parcheggio alle prescrizioni del presente Regolamento, deve essere dimostrata la congruità ai disposti delle leggi e norme nazionali e regionali vigenti,
  b2) gli uffici privati, così come definiti dal presente Regolamento e dalle norme degli strumenti urbanistici comunali, sono assimilati alla destinazione abitativa,
  b3) per edifici che ospitano attività e funzioni diverse, la superficie parcheggio complessiva è data dalla somma delle superfici parcheggio prescritte per ogni singola attività o funzione.

4. Per interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale, fatta eccezione per le zone sottoposte a preventivo piano esecutivo, in aggiunta alle aree di parcheggio minime previste (P. min.) dalle singole norme dello strumento urbanistico vigente, deve essere ricavato sull'area fondiaria, un posto macchina, così come definito dal successivo articolo, per ogni unità funzionale. Tale posto macchina deve essere direttamente accessibile dallo spazio pubblico o di uso pubblico.

Articolo 134
Parcheggi - caratteristiche dei posti macchina

1. Per posto macchina deve intendersi la superficie occupata da un autoveicolo fermo. Tale superficie deve avere le seguenti dimensioni:

a) per autovetture:	m 5.00x2.50 pari a mq 12.50
b) per autocarri:	m 10.00x2.50 pari a mq 25.00
c) per autotreni:	m 15.00x3.00 pari a mq 45.00
d) per motocicli:	m 2.50x1.00 pari a mq 2.50

2. Il posto macchina, per portatore di handicap, deve avere le dimensioni del posto per autovettura incrementate da uno spazio laterale zebrato di dimensione di m 5.00x1.50.

3. Tutte le superfici a parcheggio privato devono insistere su area privata e devono essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sugli spazi pubblici.

4. Le superfici a parcheggio - sia pubbliche che private - realizzate fuori terra, destinate ad ospitare più di otto autoveicoli, devono essere convenientemente piantumate e dotate di pavimentazione permeabi-

le.

5. Ai fini della verifica del rapporto di copertura definito dallo strumento urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni - nel caso in cui gli spazi dovessero essere completate con manti superficiali non a verde:

- pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%,
- pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- ghiaietto, pietrischetto posati su terreno naturale o sabbia naturale: indice di impermeabilizzazione pari allo 00%
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

6. L'ubicazione degli spazi a parcheggio sul lotto e la loro estensione devono essere indicati nelle tavole grafiche di progetto, osservando le disposizioni seguenti:

a) non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da esigenze di viabilità interna e esterna al lotto,

b) l'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici, o di uso pubblico agli spazi di pertinenza della costruzione è ammesso tramite passi carrai aventi le caratteristiche di cui al presente Regolamento; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, o di uso pubblico, l'accesso è consentito da quello di minor traffico,

c) i veicoli provenienti dagli spazi privati possono immettersi sugli spazi pubblici o di uso pubblico solo frontalmente, con divieto di manovre di immissione in retromarcia,

d) i parcheggi privati, se a quota diversa dalla quota stradale del punto di immissione, o dalla quota di marciapiede devono essere raggiungibili con rampe di tracciato idoneo e pendenza non superiore al 20%, così da garantire la sicurezza del movimento; la loro pavimentazione deve essere antisdrucciolo.

Tali rampe devono terminare con un accesso carraio e devono pertanto avere uno spazio di sosta tra il suolo pubblico o di uso pubblico e l'inizio della rampa di almeno ml. 4,50.

Articolo 135

Limitazione delle aree per spazi parcheggio in superficie

1. Per gli insediamenti residenziali di nuova costruzione e, in ogni caso, per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati e per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale è fatto obbligo di limitare ad un massimo di 50 posti macchina le superfici per spazi parcheggio site all'esterno del perimetro dell'edificio o degli edifici, a cui sono asservite. *
L'eventuale fabbisogno superiore a tale limite deve essere soddisfatto:

a) mediante l'uso di strutture di parcheggi multipiano esterni alla sagoma dell'edificio stesso,
b) mediante l'uso di spazi interni al perimetro dell'edificio.

Qualora si utilizzi come superficie a spazio parcheggio la copertura dell'edificio deve essere studiata idonea soluzione architettonica di coronamento dell'edificio stesso.

2. Come prescritto dalle apposite norme e fatti salvi gli interventi già oggetto di atto convenzionale tra Operatori ed Amministrazione, i parcheggi posti in superficie debbono essere piantumati.

Articolo 136

Vincolo d'uso per le superfici parcheggio e disciplina dei cambi d'uso

1. Le superfici per spazi parcheggio, coperte o scoperte, come individuate nel progetto allegato agli atti edilizi, non possono subire variazioni di destinazione d'uso.

2. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo qualora il privato richiedente sia in grado di dimostrare che siano disponibili le superficie a parcheggio private e/o, ad uso pubblico, necessarie al rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento e delle normative urbanistiche vigenti all'atto di ogni singola richiesta rispetto alla nuova destinazione d'uso.

SEZIONE II - autorimesse ed edifici accessori

Articolo 137
Box e autorimesse private

1. La loro definizione è contenuta all'art. 3.3.34 del Regolamento d'Igiene.

2. Per gli edifici di nuova costruzione le autorimesse e i box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.

3. Per quanto attiene alla distanze i box e le autorimesse sono considerati quali "edifici accessori". Se visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti. Il manufatto deve essere realizzato e mantenuto in modo decoroso e tale da garantire condizioni di stabilità. Nel caso di edificazione contemporanea o coordinata, di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario.
Qualora gli accessori siano costruiti su aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superficie superiore a 1/5 della superficie del cortile. In ogni caso, agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

4. Per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento ed oggetto ad opere di ristrutturazione o ampliamento, è ammessa l'edificazione di box ed autorimesse esterni alla sagoma dell'edificio, qualora non sia motivatamente possibile ricavarli entro la sagoma dell'edificio o in organica continuità con lo stesso.

5. caratteristiche di box ed autorimesse in edifici preesistenti:
per i box ed autorimesse di nuova costruzione ma costituenti pertinenza di edifici preesistenti all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali, si applicano le seguenti disposizioni:

a) ubicazione e collocazione sul lotto:

non possono essere edificati in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico. Essi possono essere edificati anche al confine di altra proprietà privata, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m 3,00. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.
In ogni caso, salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata anche per la parte del manto di copertura posta immediatamente a confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo. Se realizzati in aderenza a corpi di fabbrica, la loro altezza fuori terra, misurata al colmo della copertura, non deve essere superiore al livello dei davanzali delle finestre o della soglia delle porte finestre della superficie abitabile più bassa dell'edificio, presenti sulla fronte interessata dall'intervento.

b) caratteristiche morfologiche:

i box e le autorimesse costruite fuori terra possono essere realizzate:
- con copertura a falda inclinata,
- con copertura piana se dotata di opportuno coronamento architettonico.

Quando vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con altri manufatti (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.
Le murature perimetrali devono essere realizzate con materiali durevoli e facilmente manutenibili tali, comunque, da garantire il decoro.
E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto.
E' vietato impiegare prefabbricati in cls o lamiera metallica.

c) deroghe di natura estetico formale:

per edifici residenziali destinati ad abitazione e preesistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, quando fossero gravati da specifiche disposizioni estetico ambientali, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il suo Delegato, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale sotto il profilo della compatibilità con il traffico e la viabilità ed acquisito il parere della Commissione competente può consentire che vengano realizzati box e autorimesse in superficie con caratteristiche difformi da

quelle prescritte ai precedenti punti, anche in fregio a vie e spazi pubblici o di uso pubblico, qualora ciò si riveli opportuno per la conservazione di particolari situazioni di valore architettonico e ambientale.

6. caratteristiche tipo-morfologiche comuni:

a) dimensioni:
i box devono avere superficie lorda di pavimento massima pari alla superficie del posto macchina (come precedentemente definito); essa può essere aumentata, per ragioni estetico/strutturali, fino ad un massimo del 40%.

b) prescrizioni particolari:
le autorimesse o box interrati o seminterrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture concorrenti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura adibite a superficie parcheggio.

7. parcheggi al servizio di insediamenti commerciali
Per le dotazioni a parcheggi degli insediamenti commerciali di qualsiasi dimensione si applicano i disposti di cui alle norme urbanistiche comunali in vigore all'atto dell'attivazione di ogni insediamento e i disposti contenuti nelle leggi e nei regolamenti regionali vigenti in materia. Trovano applicazione le disposizioni sull'implementazione delle dotazioni di verde.

8. soluzioni a parcheggio meccanico
8.1. E' ammesso che la dotazione prescritta di posti macchina sia ricavata con soluzioni tipo silos meccanici. In tal caso, se questi sono interrati, i volumi di servizio emergenti sul suolo sono considerati volumi tecnici e concorrono, nei modi e nei limiti di cui al presente Regolamento, alla verifica delle distanze dai confini.

8.2. Qualora tali impianti siano realizzati in soprassuolo, essi sono considerati come "edifici" e concorrono alle verifica delle distanze dai confini e degli indici di copertura del lotto.

Articolo 138
Edifici accessori

1. Il presente articolo disciplina gli edifici accessori non destinati al ricovero di autoveicoli.
E' ammessa, verificati i limiti di copertura fissati dallo strumento urbanistico e, comunque, con superficie coperta non superiore a mq 9.00, la costruzione di edifici accessori anche staccati dal corpo di fabbrica principale di cui costituiscono pertinenza.

2. Essi non sono edificabili lungo vie e spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Possono essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.

4. L'altezza massima fuori terra non deve superare i m 2.70, misurata all'estradosso del manto della copertura. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto. Salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata anche per la parte del manto di copertura posto immediatamente a confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.
Gli edifici accessori posti a confine non possono essere interessati da sovrastante terrazzo o piano praticabile, fatta eccezione per interventi previsti entro un progetto unitario compilato dalle diverse proprietà interessate dalla linea di confine.

5. E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto. E' vietato impiegare prefabbricati in cls. o lamiera metallica. Devono essere dotati di copertura a falde con manto in cotto.

6. Quando gli edifici accessori vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con i box auto

o con altri elementi architettonici (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.

7. Se visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti.
Nelle zone considerate quali "centri storici" "o "antichi" ed "agricoli" la realizzazione degli edifici accessori é subordinata alle prescrizioni estetico-morfologico ambientali fissate dalle norme dello strumento urbanistico comunale.

8. Qualora gli accessori siano costruiti su aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superficie superiore a 1/5 della superficie del cortile. Agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

9. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nel caso di edificazione di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario.

Articolo 139
Impianti sportivi ad uso privato

1. Salvo che nelle zone in cui esplicitamente previsto dallo strumento urbanistico generale o dai suoi piani esecutivi, la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali campi da tennis, piscine, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione di pertinenze e di accessori degli edifici principali consentiti dallo strumento urbanistico generale.
La realizzazione di questi manufatti è ammessa in tutte le zone aventi, in base al strumento urbanistico comunale, destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria.

2. La loro costruzione è esclusa - salvo la pre-esistenza di manufatti residenziali - in zone riservate dallo strumento urbanistico generale al settore primario (agricolo, boschivo, etc.).

3. Entro le zone destinate alla tutela del patrimonio verde (comunque classificato) sia di uso pubblico che privato le Norme del strumento urbanistico comunale dettano le relative prescrizioni particolari; in assenza di queste i manufatti di cui al presente articolo sono esclusi.

4. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a dichiarazione di inizio attività.

5. Fatte salve le disposizioni di norme contenute nel Codice civile e di altri regolamenti locali, gli impianti scoperti, non sono tenuti a rispettare le distanze dai confini; essi, in tal caso, non concorrono alla determinazione degli indici urbanistici.
Devono, in ogni caso, essere realizzati in modo da non alterare il flusso delle acque superficiali.

6. I manufatti interrati non possono essere realizzati a confine di vie o piazze pubblici o di uso pubblico ma devono distare da queste almeno mt 5.00.

TITOLO XIII
IL DECORO E L'ESTETICA

SEZIONE I - norme generali

Articolo 140
Decoro delle costruzioni

1. Le opere di nuova costruzione, di ricostruzione o qualsiasi opera di riforma dei manufatti esistenti concorrono alla definizione dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Le nuove costruzioni devono essere rispettose degli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonchè la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere. Sulle facciate poste sulle vie o spazi pubblici o da queste visibili è fatto divieto installare, anche per periodi limitati, elementi o componenti di impianti (quali condizionatori, estrattori d'aria, etc.).

4. Il progetto edilizio deve altresì riportare, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

5. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

6. In caso di mancato adempimento l'Amministrazione impone, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 141
Requisiti estetici degli edifici

1. Tutti i fabbricati, nonché i manufatti comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, debbono presentare caratteristiche architettonico formali tali da risultare armonizzati con il contesto architettonico ed urbanistico in cui sono inseriti.

2. L'armonizzazione deve, soprattutto, essere ricercata attraverso la creazioni di volumi che consentano di mantenere o creare determinati inquadramenti urbanistico ambientali.

3. L'impiego dei vari materiali di finitura deve tenere in debito conto le tradizioni locali, le tipologie e le tecnologie specifiche di ogni sito affinché, pur nel rispetto della libertà progettuale riconosciuta ad ogni singola opera, il quadro urbano di riferimento risulti consono e congruente.

4. Nel caso di interventi su manufatti inseriti in cortine edilizie é fatto obbligo integrare gli elaborati progettuali con elementi riferiti ai fabbricati ed alle opere latistanti al fine di procedere alla verifica della congruità della nuova opera rispetto alle pre-esistenze.

5. Per le parti di fabbricato emergenti rispetto a fabbricati confinanti e destinati a rimanere permanentemente visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere curato il risvolto architettonico della facciata in modo tale da evitare frontespizi ciechi e nudi. E' consentita, nei limiti e nel rispetto delle specifiche indicazioni che regolano la materia, l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari su frontespizi nudi purché il manufatto posto in opera sia asportabile e risponda alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.

6. E' fatto divieto di costruire latrine, ripostigli e simili, nonché posare condutture di scarico o di stufe, macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, sporgenti su fronti visibili da spazi pubblici o di

uso pubblico o su spazi privati comuni (corti e cortili). Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando sporti e manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.

Articolo 142
Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni - interventi urgenti

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti.

3. E' fatto obbligo al proprietario garantire la corretta manutenzione dei manufatti affinchè non si inducano danni a terze persone e sia assicurato il decoro cittadino; l'Amministrazione, in caso di inerzia del cittadino, invita lo stesso - assegnando un congruo lasso di tempo - a procedere alle riparazioni, all'eliminazione delle parti indecorose o pericolanti. Trovano applicazione, inoltre, i disposti di cui al Regolamento d'Igiene, art. 3.3.24 .

4. Ove il proprietario non provveda nei termini prefissati, l'Amministrazione può procedere in danno del proprietario stesso.

5. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

6. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Articolo 143
Interventi urgenti

1. In caso di interventi di urgenza e di tutela della pubblica incolumità da pericolo imminente, il proprietario e/o l'assuntore dei lavori deve procedere alla immediata comunicazione dalla quale risulterà il sito, il problema evidenziato, il cognome ed il nome del proprietario, la data e l'ora della segnalazione e le cautele che si vanno ad assumere.

2. E' obbligo del proprietario far seguire, nel più breve tempo possibile - comunque entro le 48 ore dall'avverarsi del fatto - una dichiarazione asseverata, a firma di professionista abilitato, allegando alla stessa gli elaborati fotografici e grafici sufficienti ad illustrare compiutamente la situazione, le problematiche urgenti e le opere provvisionali che si sono poste in essere o che si intende porre in sito.

Articolo 144
Immobili dismessi e disabitati

1. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

Articolo 145
Disciplina del colore

1. Con separati atti il Comune definisce le cartelle dei colori da impiegarsi nelle nuove costruzioni e nella riforma integrale degli edifici esistenti.

2. L'Amministrazione comunale può redigere specifici "piani del colore" riferiti a complessi, isolati, sin-

gole vie o piazze.

3. Dall'entrata in vigore di queste prescrizioni é fatto obbligo attenersi a dette disposizioni anche nel caso di interventi di straordinaria manutenzione delle facciate poste lungo le vie pubbliche o da queste visibili.

4. L'approvazione degli atti di cui al 1 e 2 comma del presente articolo avviene con le stesse procedure di approvazione del presente regolamento.

5. I singoli piani attuativi possono contenere le prescrizioni cromatiche necessarie. Dette prescrizioni hanno valore limitatamente alla porzione di territorio interessata.

Articolo 146
Tinteggiature e finiture di facciata

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.

4. Il colore delle facciate esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.

5. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata é oggetto di specifico atto autorizzativo, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.
Il proprietario, o comunque avente causa, é tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino

- a) i colori,
- b) i materiali,
- c) le eventuali policromie,
- d) le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti,

che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.

6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

7. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, sentita la Commissione interessata - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto delle cartelle colori e delle cartelle dei materiali - se ed in quando in uso nel Comune.

8. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o in contrasto cromatico con l'intorno, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Si applicano, in caso di inerzia per proprietario, i disposti del presente Regolamento in merito al mantenimento del decoro edilizio.

TITOLO XIV
LA PROTEZIONE DELLA PROPRIETA'
SEZIONE I- protezioni e recinzioni

Articolo 147
Spazi inedificati - cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando il decoro da parte di enti o dei soggetti proprietari, prevedendo, in particolare, a sfalci atti ad eliminare piante infestanti a forte impatto sulla salute pubblica (es. ambrosia, etc.), secondo le cadenze stabilite con ordinanza dall'Autorità competente.

2. Per le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.2.6.

3. Le cave devono, per l'intero loro perimetro, essere racchiuse con recinto costituito da materiale idoneo a garantire la pubblica incolumità e di aspetto confacente al decoro cittadino.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con materiali che ne consentano la visibilità.

5. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Articolo 148
Recinzioni in zone antropizzate

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.

3. In assenza di specifiche indicazioni contenute nelle norme degli strumenti urbanistici comunali o dei suoi strumenti attuativi, su tutto il territorio comunale le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
   a) con muro pieno,
   b) con muretto o cordolo sovrastato da reti o cancellate,
   c) con reti e siepi,
   d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

4. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
   a) di filo spinato,
   b) di lamiere o pannelli ciechi recuperati, di qualunque materiale.

5. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
   a) non avere altezza superiore a m 2.00, da misurarsi:
      - su fronte strada: dalla quota del marciapiede;
      se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da + 16 cm. dal colmo stradale,
      - su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento,
   b) presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno dei 2/3 della loro superficie,
   c) il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m 0.50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m 0.65 dal piano stradale,
   d) è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi rispettanti le medesime altezze; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero.

6. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, valutate le pre-esistenze, l'Autorità può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livello ed i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.

7. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

8. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione.

9. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.
Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.

10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

11. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto del manufatto principale.

12. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.

13. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

14. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

Articolo 149
Recinzioni in zone agricole - recinzioni in zone a "Parco"

1. Fatte salve più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, parchi regionali, etc.,) nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc. sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni regolarmente assentite o per la protezione di nuovi impianti arborei o allevamenti animali.
In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.

2. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:
- a) avere altezza non superiore a m 1,20
- b) essere realizzate:
  - mediante posa di siepi e di cortine verdi,
  - in staccionata in legno,
- c) è fatto divieto d'uso:
  - di grigliati metallici comunque conformati,
  - di reti metalliche,
  - di filo spinato,
  - di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale,

- di pannelli, sia pieni che a giorno, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato,
- di murature, comunque realizzate, di tipo continuo.

Sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.

3. Relativamente alla morfologia dei manufatti debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) le aperture (cancelli ed accessi) debbono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno. E' fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.,
b) le staccionate debbono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione,
c) le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
d) é consentita le creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona,
e) l'impiego di reti di tipo agricolo é consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo. In questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi.

L'altezza massima, in ogni caso, non può superare 1,50 mt.

4. Le protezioni autorizzate non debbono, in alcun modo, ostacolare:
- i movimenti degli animali di piccola taglia,
- il corretto deflusso delle acque superficiali.

5. Gli accessi carrai aprentisi nelle recinzioni devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".

6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, rispettando l'altezza massima prescritta.

7. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

SEZIONE II - altre sistemazioni esterne

Articolo 150
Muri di sostegno

1. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.

2. In tal caso i muri per il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m 2.00.
Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni ", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00.

3. Di norma i muri di sostegno debbo essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.

4. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la faccia vista dei muri di sostegno può essere realizzata a vista (calcestruzzo, in laterizio) o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno debbono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.

5. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

6. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

Articolo 151
Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. La corretta immissione sulla sede stradale deve rispondere alle seguenti condizioni minime:
- arretramento del cancello carrabile di ml. 1,50 dal filo esterno della recinzione,
- le recinzioni o i manufatti posti lateralmente al passo carraio presentino uno smusso di 45° rispetto all'allineamento stradale.

La misura dell'arretramento è aumentata per gli edifici ed i complessi con destinazione non residenziale o, comunque, in tutti i casi in cui si preveda la movimentazione di automezzi eccedenti le dimensioni delle autovetture.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso unicamente quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50.

4. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo.

5. La piattaforma deve essere non inferiore a:

a) per edifici o aree residenziali:	ml. 2,50 * 4,00
b) per edifici o aree terziarie:	ml. 2,50 * 7,50
c) per edifici o aree produttive:	ml. 2,50 * 10,00

6. Le piattaforme possono essere ricavate sia entro che fuori dalle eventuali recinzioni, in relazione sia alla conformazione dello spazio sul quale immettono sia in funzione del sistema di apertura del passo carraio ma, in ogni caso, debbono insistere su proprietà privata.

7. Quando le piattaforme fossero ricavate fuori dallo spazio recintato é consentito che, nelle ore notturne o nei periodi di prolungata chiusura dell'edificio principale, sia realizzato una bussola posta sul filo esterno della piattaforma.

8. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere ad una distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

9. E' consentita l'installazione di un contro portone, "bussola", a filo facciata al fine di mantenere le caratteristiche dell'ambiente edificato pur assicurando la chiusura dello spazio privato. In tal caso, però, può essere realizzata una protezione interna (cancello, sbarra, etc.) in posizione tale da consentire, a bussola aperta, lo stazionamento di un veicolo fermo.
Di norma, le bussole (androni carrai) debbono essere lasciati aperte durante le ore diurne e/o nei momenti di traffico maggiore.
Le dimensioni degli androni carrai debbono rispondere alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

10. Le rampe di raccordo devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

11. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

Articolo 152
Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi liberi e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

3. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibiltà in rapporto al sito interessato,
b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate,
c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

5. In tutti gli edifici dotati di giardino ed in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, deve essere realizzata un'apposita area destinata al compostaggio locale dei rifiuti domestici umidi.

6. E' fatto obbligo ai privati di mantenere in condizioni di decoro le aree pertinenziali esterne ai fabbricati mediante sfalcio e potatura dell'apparato a verde, pulizia delle parti pavimentate, sgombero di rifiuti e macerie. Sugli spazi liberi é vietato l'accatastamento di qualsiasi materiale salvo che entro le zone produttive e unicamente previa autorizzazione in funzione dell'attività esercitata.

TITOLO XV
IL VERDE E LA SUA TUTELA
SEZIONE I - tutele e disciplina

Articolo 153
Tutela del verde

1. In tutto il territorio comunale, salva specifica indicazione contenuta negli strumenti urbanistici comunali o entro lo specifico regolamento del patrimonio verde, l'abbattimento di piante ad alto fusto o l'estirpazione di gruppi di cespugli é consentito unicamente per ragioni colturali debitamente documentate o a seguito di rilascio di permesso di costruire nel quale siano già state dettate le cautele di protezione del verde.

2. L'inosservanza della normativa di tutela del verde comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente permessi. Nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene è prevista l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato della specie arborea - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa.

3. Nel caso di abbattimenti abusivi non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale é autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente fiscalizzando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.

4. L'Amministrazione approva, con separati atti, uno specifico Regolamento o progetto generale del verde entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.

Articolo 154
Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, può esserne richiesto l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Servizio competente, completa della necessaria documentazione.

3. E' obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

4. Le procedure di cui al presente articolo si applicano per alberi o arbusti aventi un ingombro superiore a mt. 6,00 in altezza o fusto superiore a cm 10 di diametro, misurato questo a mt. 1.50 dalla base.

5. In caso di "pericolo imminente" la Proprietà comunica gli interventi urgenti da porre in essere accompagnando la comunicazione da idonea relazione a firma di tecnico qualificato. Sulla scorta di tali informazioni e delle successive valutazioni, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale rilascia l'atto di permesso o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifico atto teso a rimuovere definitivamente la pericolosità.

6. Abbattimento e sostituzioni di piante:
sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando siano presenti situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
In ogni caso:

> a) l'abbattimento, sia conseguente al rilascio di permesso di costruire o di atto equipollente, sia dovuto a dolo - in questo caso fatte salve le sanzioni di cui alle leggi e norme vigenti - comporta la piantumazione di alberi in sostituzione di quelli abbattuti in numero variabile da 1 a 3, a seconda delle specie messe a dimora nel lotto.

b) l'abbattimento di alberi ad alto fusto aventi età superiore ad anni 5, comporta che le essenze da porre a dimora devono tendere al mantenimento della situazione visiva pre-esistente.

7. Nuove piantumazioni:

a) Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto ogni 150 mq di superficie scoperta.

b) Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto del Regolamento o del progetto del verde, se ed in quanto in vigore.

c) E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in più rispetto ai minimi stabili, di utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

Articolo 155
Manutenzione di parchi e giardini

1. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti,specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

2. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

3. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

4. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

8. Le aree a bosco, a parco nonchè le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Articolo 156
Siepi

1. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice Civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:

a) l'altezza massima raggiungibile con siepi e/o schermi verdi e/o con arbusti fioriti posti a delimitazione dei confini di proprietà private non può essere superiore a mt. 2,00, misurati dal piano di posa,

b) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di leg-

ge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

Articolo 157
Prati e spazi inerbiti a verde

1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne debbono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito.

2. Per la realizzazione di passaggi carrabili si deve fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le loro pendenze longitudinali e trasversali nonché le caratteristiche della pavimentazione.

Articolo 158
Monumenti naturali

1. L'Amministrazione può procede alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.

2. La classificazione a "monumento naturale " di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate la destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

SEZIONE II - aree pubbliche

Articolo 159
Disciplina del verde su aree pubbliche

1. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonchè alle condizioni di luce,
b) forma e caratteristiche delle piante a maturità,
c) sviluppo più o meno rapido,
d) caratteristiche dell'apparato radicale,
e) resistenza all'inquinamento,
f) rilevanza estetica.

2. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal strumento urbanistico comunale.

3. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

4. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

5. Le zone - pubbliche o di uso collettivo - adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli, salve diverse e più vincolanti prescrizioni degli strumenti urbanistici, debbono:

a) avere almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio con pavimentazione drenante,
b) avere una la densità delle alberature non inferiore ad una pianta ogni 80 mq.,

c) delimitare l'area con una cintura di verde di altezza non inferiore a 1,00 m.
Per l'ombreggiamento dei posti auto è suggerito l'utilizzo di pergole ricoperte da rampicanti.

6. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

7. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 2,00 per essenze a grande sviluppo, m. 1,50 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).

8. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, devono essere prestate le precauzioni necessarie al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Deve essere mantenuta una distanza minima di m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m. 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.); in ogni caso non possono essere tagliate radici importanti superiori a cm. 2 di diametro.

9. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.

10. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:
- da recinzioni per le masse vegetali,
- da opere provvisionali per le piante isolate.

Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.

11. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

TITOLO XVI
L'ARREDO URBANO E LA SEGNALETICA
SEZIONE I - arredo - insegne - mostre

Articolo 160
Arredo urbano - Insegne e cartelli pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, oggetti o sistemi pubblicitari sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e come tali sono oggetto di specifica regolamentazione.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo.

4. Le istanze, corredate dagli elaborati grafici e fotografici, sono esaminate dall'Autorità comunale la quale, entro 30 giorni deve concedere il nulla osta ovvero suggerire quali parti debbano essere modificate, integrate o eliminate affinchè venga assicurato il decoro cittadino e, per le parti scritte, non siano usate locuzioni improprie o errate.

Articolo 161
Insegne, mostre e cartelli pubblicitari

1. Su tutto il territorio comunale, la posa di insegne, mostre, cartelli pubblicitari, tende da sole ed accessori complementari, targhe, bacheche, etc. é regolato dalle presenti norme.

2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal vigente strumento urbanistico generale, su tutti gli edifici e manufatti é consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici.
La Commissione incaricata valuta e motivatamente giustifica altri sistemi di posa che, comunque, non debbono recare alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.

3. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di Legge e per ambiti di particolare rilevanza storico-ambientale, determina speciali cautele nella posa, indicando determinate tipologie e fissando uno specifico regolamento attuativo.

4. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35. Questo allo scopo di contenere fenomeni di abbagliamento e di inquinamento luminoso dovuti a emissione luminosa non utilizzata con conseguente dispendio di energia e disturbi alle attività diverse nelle zone adiacenti. La potenza delle lampade delle insegne luminose non deve procurare disturbi analoghi a quelli indicati sopra. Per le situazioni esistenti l'Amministrazione comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno.

Articolo 162
Tipologia delle insegne

1. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera sono consentite nel rispetto delle seguenti norme:

a) tipo collettivo: debbono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello NON può superare i 0.60 mq.,

b) tipo singolo: posati a bandiera, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, rispettando le seguenti prescrizioni:
- h. minima dai piani di calpestio:

m 3.50 in presenza di marciapiede,
m 4.65 dal piano stradale in assenza di marciapiede,
- sporto massimo dalla linea di facciata:
m 1.20, in presenza di marciapiede,
m 0.60, in assenza di marciapiede,
- superficie massima del manufatto: mq 0.80;.

2. Divieti:
- sono esplicitamente vietati manufatti a "cassonetto",
- é vietato l'impiego del colore "bianco" per i pannelli di fondo,
- materiali plastici: sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate,
- le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.

3. Sono consentite limitate deroghe, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.
Ai manufatti di tipo a) e b) si applicano i disposti del vigente Codice della Strada relativamente alle caratteristiche generali e di illuminazione; sono, in ogni caso, esclusi i sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante.

4. I manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando vengano a trovarsi in prossimità di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare essi risultino contrari al pubblico decoro.

5. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

SEZIONE II - altri arredi fissi

Articolo 163
Tende e protezioni solari

1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciantisi direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico é fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.

2. In ogni caso detti manufatti non debbono alterare la sagoma architettonica dell'edificio.

3. Tende e protezioni solari su edifici affacciantisi sulle pubbliche vie sono consentiti unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni. L'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a mt. 2.20 misurati dal piano di calpestio sottostante.

4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi é consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a mt. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.

5. Tutti manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare essi risultino contrari al pubblico decoro.

6. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

Articolo 164
Targhe e bacheche

1. Sugli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici o di uso pubblico é consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; tali manufatti debbono essere posti in opera secondo le seguenti prescrizioni:

a) debbono essere saldamente ancorati alla facciata,

b) essere realizzati in materiale infrangibile,

c) materiali plastici:

sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate,

d) avere uno sporto non superiore a:

m 0.10, in presenza di marciapiede,

m 0.05, in assenza di marciapiede,

- con il lato inferiore posto ad una altezza di:

m 1.20, in presenza di marciapiede,

m 1.35, in assenza di marciapiede,

e) avere una dimensione massima di mq 0.60,

f) apparecchi illuminanti, se presenti, devono essere inseriti nel manufatto in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista,

g) le cornici, le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro,

h) non debbono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici,

i) debbono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.

2. Tutte le opere possono essere rifiutate o fatte smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare essi risultino contrari al pubblico decoro.

3. L'Autorità comunale, quando i manufatti non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

Articolo 165
Lapidi, stemmi ed altri speciali elementi

1. Le lapidi poste su facciate di edifici, anche privati, a ricordo e commemorazione di personaggio o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili, salvo consenso esplicito dell'Autorità Comunale.

2 L'Amministrazione comunale può prescrivere che sugli edifici di nuova costruzione e di notevole importanza sia posta una iscrizione recante la data di costruzione dell'edificio stesso.

TITOLO XVII
IL SOTTOSUOLO
SEZIONE I - manufatti pubblici o di uso collettivo

Articolo 166
Manufatti realizzati in sottosuolo per finalità pubbliche

1. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico, etc. .

2. Gli spazi del sottosuolo devono essere :
a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica,
d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche ed a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

3. Il Comune ha la facoltà di:
a) imporre i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti
b) di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo
a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, nei modi, tempi e forme fissati dagli atti autorizzativi.

4. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità e rispondere alle prescrizioni statali e regionali vigenti all'atto della loro progettazione.

Articolo 167
Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici, sia realizzate dalla Pubblica Amministrazione che da operatori privati, costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; esse debbono essere studiate e realizzate in modo da non alterare i caratteri ambientali.

2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. In particolare é vietata la posa di pali, sostegni e paline lungo spazi pubblici aventi una dimensione trasversale inferiore a cm 120.

3. Quando lo spazio di uso collettivo destinato alla mobilità avesse dimensioni pari o inferiori a cm 120 si deve ricorrere all'impiego di mensole, con le cautele del caso.

4. Sia gli interventi privati che quelli di iniziativa pubblica debbono essere condotti in modo tale da procedere al progressivo mascheramento delle reti sia mediante interramento che mediante canalizzazioni realizzate entro i manufatti principali.

Articolo 168
Allacciamento alle reti impiantistiche - antenne per telecomunicazioni

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telecomunicazioni, elettrica, gas - metano, energia termica,) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo dei sistemi a rete.

3. L'installazione di antenne per telecomunicazioni deve rispettare le norme che regolano in modo specifico la materia.

4. Il posizionamento di antenne per telecomunicazioni è normato entro l'Allegato C" al presente regolamento.

Articolo 169
Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio. L'allacciamento deve, comunque, avvenire con le modalità e le caratteristiche descritte negli artt. 3.4.65, 3.4.67, 3.4.68 e 3.4.69 del Regolamento Comunale d'Igiene in vigore.

2. Salvo diversa prescrizione dell'Autorità sanitaria, le acque meteoriche non recuperabili a fini specifici debbono essere disperse nel sottosuolo ma con sistemi dotati di idonei manufatti per separare e collettare le sole acque di prima pioggia; queste debbono essere conferite in fognatura, secondo le disposizioni normative nazionali o regionali vigenti in materia. Lo spandimento delle acque meteoriche nelle zone di salvaguardia di pozzi e/o sorgenti di acqua destinata al consumo umano è altresì regolata dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236/88, così come modificati dall'art. 94 del D. Lgs. n. 152/2006.

3. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo secondo le prescrizioni dell'Ente Territoriale competente.

4. Tenuto conto che gli impianti di fitodepurazione non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica e tenuto conto che detti impianti comportano la creazione di aree a verde irrigue di aspetto piacevole ed offrono la possibilità di riutilizzare acqua depurata, ricca di nutrienti, nelle zone indicate al comma 3, l'Amministrazione favorisce la loro attivazione attraverso appositi accordi di programma con gli operatori e gli enti interessati.

5. Sono comunque fatti salvi le vigenti normative nazionali e regionali in materia di scarichi idrici.

TITOLO XVIII
GLI SPAZI DI USO COLLETTIVO

SEZIONE I - vie - piazze - percorsi pubblici

Articolo 170
Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

3. Salva diversa disposizione contenuta entro studi di dettaglio opportunamente approvati dal Consiglio Comunale, i materiali e le modalità costruttive degli spazi esterni devono riprendere - per forma e colore - gli elementi tipici del contesto urbano, consolidando soluzioni che hanno definito l'immagine storicamente acquisita.

4. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade si deve procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici. Questi, ogni volta sia tecnicamente possibile, debbono essere alloggiati entro cunicoli carrabili ma ispezionabili, posizionati - preferibilmente - sotto i marciapiedi e debbono rispondere alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

Articolo 171
Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,00 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

3. I progetti esecutivi determinano altresì gli spazi a verde, opportunamente piantumati, da realizzarsi lateralmente.

Articolo 172
Marciapiedi - Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle disposizioni vigenti relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La larghezza minima di tali passaggi viene definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura.
In ogni caso essa non può essere inferiore a mt. 1,20.

3. L'attrezzatura può essere realizzata su un solo lato della via.

4. Gli attraversamenti ed i passaggi pedonali devono sempre essere segnalati ed illuminati.

5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.28 .

6. Per quanto attiene al dislivello massimo rispetto al piano carrabile, la pendenza massima e la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale si

applicano integralmente le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche vigenti.

Articolo 173
Fossi e canali - reticolo minore

1. Per fossi e canali si applicano le disposizioni relative contenute nel Codice Civile ed i regolamenti dei consorzi irrigui. Si applicano, altresì, le disposizioni relative al "reticolo minore".

2. Salva diversa prescrizione contenuta entro lo strumento urbanistico generale e nei suoi piani esecutivi di dettaglio, i fossi ed i canali non possono essere né interrati né deviati dal loro corso né intubati.

3. Le rive debbono essere mantenute dal proprietario del terreno finitimo al quale compete il taglio di siepi, arbusti ed alberi che dovessero impedire il corretto defluire delle acque.

4. La manutenzione periodica, le spese di rifacimento e di eventuale modifica per rendere/mantenere l'opera idonea sia dal punto di vista idraulico che funzionale restano a carico del proprietario del/i terreno/i finitimi. In caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente di tutela o gestione provvede, nei modi e nelle forme di legge, alla manutenzione e/o alla demolizione, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

5. E' fatto divieto costruire, sia in alveo che sulle sponde, manufatti ed ostacoli fissi che impediscano il corretto scorrimento delle acque ed il loro naturale spagliamento.
E' fatto divieto, salva superiore disposizione e/o autorizzazione, posare paratie, griglie, deviatori e quant'altro possa alterare il naturale deflusso delle acque.

6. Eventuali opere di scavalcamento di fossi e canali debbono essere preventivamente autorizzati e debbono avere forma e dimensione tale da non costituire ostacolo. Essi debbono avere, in ogni caso, le dimensioni minime necessarie a sopperire alla necessità di scavalcamento.

SEZIONE II - manufatti di uso collettivo

Articolo 174
Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Su tutto il territorio comunale entro spazi pubblici o privati, gli interventi volti a realizzare manufatti provvisori, anche non infissi al suolo ma necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo atto formale, nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità del permesso stesso. E' fatto divieto installare detti manufatti o manufatti simili al di fuori dalle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale.

2. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, etc., devono corrispondere a criteri di decoro e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Foggia e colori dei manufatti debbono essere consoni all'ambiente entro il quale si collocano. Il relativo progetto deve specificatamente individuare i singoli componenti così da consentire una completa valutazione.

3. La richiesta di posa deve essere accompagnata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, alle dimensioni, alla funzionalità ed all'aspetto architettonico, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

4. I manufatti devono essere realizzati con materiali idonei per robustezza, stabilità, igienicità e manutenibilità. E' vietato l'impiego di materiali di recupero o di materiali facilmente deperibili. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.9.

5. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di

mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

6. Nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, devono essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6. del Regolamento Comunale d'Igiene, dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoi prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene. In altri casi le prescrizioni igienico sanitarie sono valutate a seconda della destinazione d'uso richiesta.

7. Gli atti di cui sopra non sostituiscono a nessun effetto il permesso per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

8. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili:
a) alla collocazione di attrezzature destinate al commercio su aree specificatamente individuate,
b) alle costruzioni di servizio per i cantieri edili.

SEZIONE III - toponomastica

Articolo 175
Toponomastica - segnaletica - cartelli

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo monumentale o si trovi in aree di rispetto paesaggistico-ambientale di cui alle leggi di tutela archeologica, monumentale o ambientale.

2. Nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione stradale, l'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche,
- le lapidi,
- i cartelli per segnalazioni stradali,
- le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.,
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico,
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi, di pronto soccorso e delle farmacie,
- i cartelli segnalatori dei servizi di interesse pubblico o collettivo,
- gli orologi elettrici,
- i sostegni per i fili conduttori elettrici,
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici,
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

3. Le apparecchiature e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

4. Le apparecchiature non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone; gli stessi non debbono impedire la vista dei manufatti già in sito e non debbono costituire motivi di disordine e di inquinamento visivo.

5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai punti precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale o all'Ente interessato, che prescrivono, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

6. La tutela e la manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, sono a carico degli enti o dei privati installatori.

Articolo 176
Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a 3.00 metri, comunque non inferiore a m 1.50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme a quello in uso presso l'Amministrazione ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

SEZIONE IV - viabilità privata

Articolo 177
Strade private - accessi comuni - cessione di aree

1. La costruzione di strade private è consentita unicamente nell'ambito di Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previo apposito atto convenzionale.

2. Tutte le strade che non rientrano tra quelle pubbliche sono considerate spazi interni privati a tutti gli effetti.
Pertanto sono definite:
- a) strade pubbliche:
  - a1) quelle di proprietà di enti territoriali e destinate al pubblico transito, iscritte o meno in appositi elenchi,
  - a2) quelle anche non in proprietà di enti territoriali ma che assumono un interesse pubblico in quanto idonee a soddisfare esigenze collettive e siano perciò utilizzate abitualmente dalla generalità dei cittadini appartenenti al Comune,
- b) strade private:
  - b1) quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso del/dei proprietari,
  - b2) quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso privato.

3. Tutte le strade private esistenti sono considerate "accesso comune" agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano; la loro manutenzione e la loro cura sono a carico dei privati aventi causa.

4. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
- a) alla pavimentazione,
- b) alla manutenzione e pulizia,
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta,
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale,
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

5. Per le strade private di nuova formazione, non aperte al pubblico transito, si deve provvedere alla chiusura dell'imbocco verso gli spazi pubblici mediante cancellata o catena o sbarra.

6. Tutte le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

7. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

8. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75. Devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

9. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere:
a) larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia,
b) larghezza minima di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00,
c) se "cieche", devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

10. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

11. Quando lo strumento urbanistico generale o i piani esecutivi contenessero la prescrizione di realizzazione di strade pubbliche o di uso pubblico, i proprietari provvedono:
- alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni generali vigenti, nel caso di strade pubbliche,
- alla formalizzazione di idonei vincoli e servitù, nel caso si uso pubblico.

Le spese inerenti e conseguenti agli atti di cessione o di asservimento rimangono in capo ai privati.

SEZIONE V - uso di spazi pubblici

Articolo 178
Tipi e modi di occupazione ed uso degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifico permesso di costruire o produrre atto equipollente, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

2. L'occupazione del suolo pubblico può essere accordata:
a) in modo temporaneo in relazione alle opere edilizie da realizzare sulla proprietà privata;
b) in modo permanente per la realizzazione di intercapedini di servizio e di isolamento dei manufatti latistanti la proprietà pubblica.

3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia degli atti equipollenti possono essere subordinati alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione temporanea oltre il termine stabilito, il titolare dell'atto abilitativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

5. L'atto abilitativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'atto abilitativo ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

7. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.2.10 e 3.2.11.

Articolo 179
Procedure per l'occupazione temporanea del suolo pubblico - recinzioni provvisorie

1. Fino all'emanazione di apposito regolamento comunale, su tutto il territorio comunale si applicano i seguenti disposti:

2. Qualora siano da occupare aree pubbliche o soggette a pubblico uso il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente, prima di dar corso agli interventi, deve:

- a) richiedere che siano determinati:
  - a1) il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
  - a2) l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
  - a3) le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere,
- b) ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
  - b1) il sedime pubblico da occupare,
  - b2) il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
- c) predisporre le opere provvisionali necessarie ad assicurare il pubblico transito,
- d) versare gli importi di garanzia per il corretto ripristino dei siti e dei manufatti pubblici.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti fronteggianti vie e spazi pubblici.

6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato.
La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziare.

8. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura del titolare o dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
In caso di inadempienza, le spese sostenute dal Comune, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento utilizzando, se del caso, le garanzie finanziarie; in difetto l'Amministrazione procederà in via forzosa recuperando integralmente le spese sostenute.

9. Le fronti dei ponti verso strade debbono essere chiuse con reti o presidi similari; devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

10. Si applicano, inoltre, i disposti di cui all'art. 3.2.2 del Regolamento d'Igiene.

11. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

TITOLO XIX
IL CANTIERE
SEZIONE I - norme generali

Articolo 180
Sicurezza del cantiere - accessi alle coperture - controlli

1. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Essi debbono essere allestiti e condotti secondo quanto disposto dal D.lgs 494/96 e del Capitolo 3' del Regolamento Comunale d'Igiene e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità; essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificazione di collaudo rilasciato dalle competenti Autorità secondo le vigenti disposizione che regolano la materia; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.

5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisionali in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

6. Per l'accesso alla copertura per operazioni di modifica o manutenzione trovano applicazione i disposti di cui al precedente Titolo I.

7. Su tutto il territorio comunale l'Amministrazione Comunale - direttamente o attraverso il Personale dell'Autorità sanitaria preposta - provvede alle verifiche relative alla sicurezza delle costruzioni nei modi e nelle forme vigenti all'atto di ogni singola ispezione, in ogni caso, trovano applicazione i seguenti disposti:

Articolo 181
Demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

2. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela monumentale o ambientale è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.

4. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:

a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione,

b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione,

c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati,
d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno,
e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

5. In caso di richiesta di demolizione in presenza di manufatti contenenti fibre di amianto si applicano i disposti di cui alla vigente normativa in materia. .

6. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

7. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

Articolo 182
Scavi - sottomurazioni - tirantature

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Autorità Comunale la quale detterà, di volta in volta le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità.
A dette prescrizioni é fatto obbligo di un immediato adempimento da parte del Proprietario e dell'Assuntore dei lavori; in caso di inosservanza, salve le denuncie all'Autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti delle legge vigenti, il Comune provvede direttamente recuperando gli oneri sostenuti in danno dell'inadempiente.

3. Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature, di paratie o consolidamenti del terreno devono essere previamente concordate le modalità di eventuale accesso alle proprietà, pubbliche o private, latistanti interessate dalle opere o dal cantiere; il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente, prima dell'inizio di dette opere, consegna al Comune copia dell'accordo scritto intercorso tra le parti.

4. Per la difesa dalla polvere di applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.2.3.

5. Le stesse procedure, modalità e cautele si applicano per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

Articolo 183
Conferimento dei materiali di risulta - permessi temporanei allo scarico

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché agli Enti preposti i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

3. Nelle opere di demolizione devono essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

4. E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia indispensabile data la natura dell'opera, i materiali stessi, preventivamente inumiditi per evitare il sollevamento della polvere, devono essere calati mediante appositi condotti o con altri attrezzi idonei.
E' proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai manufatti.

5. In caso di necessità l'Amministrazione può concedere il "permesso temporaneo allo scarico" utilizzando gli spazi pubblici o di pubblico uso, previo pagamento di relativo corrispettivo e la sottoscrizione di atto impegnativo circa l'osservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento. Prima di dar luogo alla occupazione l'Assuntore, in contraddittorio con i Funzionari dell'Amministrazione, procede alla definizione dell'area pubblica da occupare, al fine di:

a) determinare il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
b) determinare il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
c) l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
d) le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo utile accordato, l'Assuntore deve presentare nuova domanda, pagando il relativo corrispettivo.

6. Nel caso previsto al precedente comma 5, il carico e lo scarico dei materiali di costruzione e di demolizione, dai mezzi di trasporto, deve essere fatto con la massima premura ed usando tutte le cautele necessarie al fine di evitare disturbi e molestie sia agli abitanti che alla circolazione.

7. Negli atti autorizzativi l'Amministrazione ha la facoltà di fissare gli orari di esecuzione delle opere.

8. Ultimate le opere, l'Assuntore dei lavori deve consegnare perfettamente pulita, ripristinata e sgombera l'area pubblica che venne rinchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.7.

9. Il deposito cauzionale di cui al comma 5 non può essere rimborsato se non dopo che i Funzionari dell'Amministrazione abbiano constatata la perfetta rimessa in pristino di tutte le opere. In caso contrario l'Amministrazione provvede in danno, incamerando in tutto o in parte il deposito cauzionale. Quando i costi di ripristino dovessero superare l'importo della somma depositata, l'Amministrazione provvede alla fiscalizzazione a carico dell'Assuntore delle spese effettivamente liquidate.

Articolo 184
Rinvenimenti

1. Qualsiasi opera da intraprendere su terreni sottoposti a vincolo archeologico deve essere preventivamente segnalata alla competente Soprintendenza; essa fissa le cautele necessarie, impartendo le opportune disposizioni.

2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta, entro i 15 giorni successivi, richiede l'intervento degli stessi.

3. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi immediatamente per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

4. Quando in fase di escavazione dovessero essere rinvenuti eventuali materiali tossici, l'assuntore sospende immediatamente le opere di scavo e ne dà immediata notizia all'autorità comunale competente ed agli Enti preposti. Trovano applicazione, inoltre, i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.2.8.

TITOLO XX
IL PROGETTO
SEZIONE I - norme generali

Articolo 185
Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, etc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera. Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento. Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari. In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve corrispondere a quella che verrà realmente realizzata.

3. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

4. Le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di standardizzazione ammessi e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e unificati, in particolare:

a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili,
b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto,

qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

5. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

Articolo 186
Rappresentazione del contesto ambientale

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, illustrando le caratteristiche peculiari dei luoghi direttamente ed indirettamente interessati dalle opere.

2. Le rappresentazioni grafiche debbono essere estese fino a ricomprendere i profili degli edifici e dei terreni latistanti. Nel caso di edifici in zone ad edilizia rada la condizione si ritiene soddisfatta quando le rappresentazioni ricomprendono una fascia di almeno 20 mt.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere i dati relativi all'immediato intorno e, precisamente:

a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche,
b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela),
c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze,
d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, etc.,
e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, etc.) e relative servitù,
f) rilievo fotografico a colori - con immagini aventi dimensioni minime di cm 10 x 15 - dell'area e del suo contesto
g) scheda degli eventuali vincoli igienico sanitari, datata, timbrata e firmata.

Articolo 187
Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire o atto equipollente, nonchè la denuncia di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).

2. La documentazione necessaria è prevista nel *"Regolamento comunale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"* che qui si intende recepito nella versione in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza, da quanto previsto al precedente Titolo I nonché dall'"allegato A" al presente Regolamento.

TITOLO XXI
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
SEZIONE I - composizione

Articolo 188
Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime in materia paesaggistico-ambientale operando secondo i disposti e le linee guida regionali.

2. La Commissione esprime altresì parere sull'interpretazione di norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia ambientale.

3. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione per il Paesaggio si svolge mediante l'espressione di:
a) pareri preventivi,
b) pareri obbligatori
resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

4. Essa esprime i pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di Competenza comunale; tali pareri sono diversi e separati rispetto alle valutazioni edilizio-urbanistiche.

5. La Commissione per il Paesaggio si esprime mediante pareri ed è rappresentata dal suo Presidente.

6. La commissione per il paesaggio è competente ad esprimere parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche demandate al Comune in tutte le materie in cui questo è competente, in conformità ai criteri regionali vigenti all'atto di avvio dell'istruttoria di ogni singola pratica.

7. Alla commissione per il paesaggio, oltre ai compiti esplicitamente attribuiti per legge, può essere anche assegnato il compito di:

- esprimere i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dei disposti vigenti all'atto dell'istruttoria della pratica.
- provvedere alla valutazione paesistica dei progetti, prevista così come previsto dalla Norme di Attuazione del PTPR per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica, secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" vigenti all'atto dell'istruttoria di ogni singola pratica.

Articolo 189
Composizione

1. La commissione per il paesaggio è composta da quattro soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale. Essi debbono rispondere ai requisiti di competenza tecnico-scientifica così come fissati dalla Regione Lombardia. Tutti hanno diritto di voto.

2. La commissione è composta da tre componenti esperti, di cui uno con funzioni di Presidente. Partecipa ai lavori della commissione senza farne parte il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale o altro funzionario dell'area tecnica da questo delegato.

3. Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

4. I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e cultu-

rali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

5. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'Ente locale al quale si presenta la candidatura.

6. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

7. Ai lavori della commissione possono partecipare esperti del Ministero per i beni e le attività culturali o della Regione espressamente nominati.

8. I Membri funzionari dell'Ufficio Tecnico vengono indicati dalla organo comunale competente e, pur partecipando ad ogni seduta, non hanno diritto di voto.

Articolo 190
Presidenza

1. Il Presidente può convocare per la partecipazione ai lavori, solo con mansioni consultive e senza diritto di voto, altri funzionari dell'Amministrazione comunale.

2. Il Presidente può consentire che siano sentiti dalla Commissione, per questioni di speciale importanza, ricercatori o professionisti.

Articolo 191
Nomina e designazione

1. La Commissione viene nominata dal Sindaco su una rosa di nominativi individuati dal Responsabile del Servizio Tecnico, previa acquisizione delle candidature anche tramite richiesta agli ordini professionali aventi sede in Provincia (architetti, ingegneri, geometri, periti edili, agronomi, geologi, etc.).

2. I membri della Commissione del paesaggio sono nominati, sulla base dei criteri e del possesso dei requisiti indicati al precedente art. 3, ed a seguito di comparazione dei curricula delle candidature presentate. Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dai presenti criteri.

3. Vengono nominati, con le stesse modalità, anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

4. Qualora uno dei membri elettivi cessasse l'ufficio durante il periodo di funzionamento, si provvederà a sostituirlo con altro commissario avente lo stesso profilo professionale - nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia e sentite, quando richiesto, gli Enti e le Organizzazioni di settore - con un nuovo Commissario il quale, tuttavia, resterà in carica secondo i disposti di cui al precedente articolo.

5. I membri sono rieleggibili.

Articolo 192
Scadenza

1. La commissione dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova commissione.

2. I componenti della commissione sono dichiarati decaduti qualora non partecipino, senza giustifi-

cato motivo, a tre sedute consecutive della commissione.

Articolo 193
Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
   a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;
   b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti,
   c) con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale,
   d) i funzionari comunali e/o di enti sovraordinati che svolgono compiti di controllo sull'attività urbanistico edilizia del Comune,
   e) con l'appartenenza alla Commissione Edilizia, se ed in quanto istituita.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

3. I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale; devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.

Articolo 194
Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione interessati per sé, per i parenti o affini fino al IV grado, alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

Articolo 195
Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione per il Paesaggio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

SEZIONE II - funzionamento
Articolo 196
Assenze ingiustificate

1. I componenti della Commissione che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico. In tal caso il Presidente comunica l'evento all'Organo che ha nominato il commissario. Questi, previa diffida all'interessato a presentare la proprie eventuali giustificazioni entro 10 giorni, ne dispone, qualora ritenga insufficiente dette giustificazioni, la decadenza e procede alla nomina di un suo sostituto.

Articolo 197
Convocazione della Commissione

1. La Commissione si riunisce in via ordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con avvisi da comunicarsi per iscritto almeno 3 giorni prima della riunione.

3. La Commissione può essere riunita anche su richiesta scritta fatta:
   a) dal funzionario dirigente del Servizio competente per il procedimento,

b) da almeno la metà dei membri.

4. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

5. La Commissione prende in esame, in ordine di presentazione, i progetti - completi di tutti i pareri - giunti fino a dieci giorni prima della data di convocazione.

6. La commissione è convocata dal presidente almeno tre giorni prima della seduta.

7. La convocazione é inviata a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.

8. Il termine di cui al precedente comma 6 può essere ridotto in casi di urgenza, in base alla valutazione del presidente e, comunque, non può essere inferiore a 24 ore.

9. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.

Articolo 198
Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.

2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

3. In caso di particolare urgenza, l'ordine del giorno può essere integrato su specifica richiesta del Presidente e con l'assenso dei Commissari presenti alla seduta.

Articolo 199
Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonchè della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza semplice dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità il voto del Presidente vale il doppio.

Articolo 200
Pubblicità delle sedute

1. Le sedute della Commissione sono segrete.

Articolo 201
V*erbalizzazione*

1. Le funzioni di segreteria della Commissione sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione comunale, designati dal Responsabile del servizio.

2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono riportare oltre ai pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari; essi debbono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente e dal segretario.

3. Poichè i membri della Commissione direttamente interessati dai progetti in esame sono tenuti ad astenersi dalla discussione e dall'espressione di parere, allontanandosi dall'aula, di tale momentaneo allontanamento deve farsi esplicita menzione nel verbale relativo.

4. Quando la Commissione ritenga di poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, sul progetto stesso è apposto il timbro della Commissione con la data del verbale di approvazione e la firma di un Commissario.

5. Qualora la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne i motivi da riportarsi sul registro dei processi verbali in modo chiaro ed inequivocabile in modo da consentire di conoscere le ragioni che hanno determinato il diniego o le eventuali circostanziate prescrizioni.

6. Le valutazioni degli esperti nel settore paesaggistico-ambientale devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando una relazione scritta.

7. In relazione alla informatizzazione degli Uffici pubblici, il processo verbale può essere memorizzato su supporto elettronico ma, in questo caso, si provvederà anche ad una stampa su supporto cartaceo e questa dovrà essere sottoscritta dai Commissari presenti alla seduta.

Articolo 202
Obbligatorietà del parere

1. Il parere della Commissioni per il Paesaggio, qualunque sia il livello di "rilevanza paesistica", per interventi ricadenti nelle aree o nelle zone comunque individuate come oggetto di vincolo paesaggistico-ambientale in forza di disposizioni locali, regionali o statali, è richiesto per:

a) interventi oggetto di istanze di costruire,
b) opere di arredo urbano sia pubbliche che private,
c) opere comunque incidenti sul decoro,
d) morfologia e tipologia degli impianti che riguardano l'arredo urbano e dei servizi pubblici, comprendendo in essi anche i grandi sistemi di pubblicità e di comunicazione visiva,
e) progetti di sistemazione delle aree a verde e di modifica morfologica del suolo,
f) modificazioni nelle coloriture delle facciate e dei componenti edilizi visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico,
g) su tutto quanto, in genere, può interessare il decoro cittadino,
h) variazioni di atti sui quali la Commissione già si era pronunciata,
i) mutamenti di destinazione d'uso in edifici esistenti, quando comportanti opere edilizie che incidano sull'aspetto esteriore,
l) sanzioni paesistico-ambientali.

Articolo 203
Altri pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione è altresì richiesto nei seguenti casi:

a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico,
b) interventi di arredo urbano,
c) interventi sul verde pubblico.

Articolo 204
Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione è escluso nei procedimenti non espressamente indicati ai precedenti articoli.

2. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione, il parere della stessa è, in ogni caso, escluso.

3. Nel caso in cui la Commissione abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto prelimina-

re.

Articolo 205
Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica

1. La Commissione per il Paesaggio esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con:
 a) i principi,
 b) le norme,
 c) i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti,

nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

2. La Commissione per il Paesaggio, anche sulla base degli strumenti conoscitivi del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali etc.), valuta:
 a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento ovvero il decoro dell'intervento,
 b) il rapporto con il contesto,
 c) la qualità progettuale,
 d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

3. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Regione Lombardia nonchè agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se ed in quanto in vigore).

4. In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 206
Sopralluogo - approfondimento delle valutazioni

1. E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

2. In casi di particolare complessità, la Commissione può incaricare uno o più Commissari di istruire le pratiche edilizie e di procedere ad una loro disamina specifica così da relazionare in sede di seduta collegiale.

3. Al fine di giungere ad una più corretta valutazione degli atti in esame la Commissione può decidere per un aggiornamento della discussione della pratica, posticipandola ad ulteriori sedute. Di tale decisione, opportunamente motivata, si darà atto nel verbale della seduta.

Articolo 207
Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e altre strutture comunali

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti utili all'espressione del parere già in possesso delle strutture organizzative comunali. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione stessa.

3. Fino alla conclusione dell'iter procedurale non possono essere richieste copie degli atti. Dopo tale data, nei modi e nelle forme stabilite dall'apposito Regolamento comunale, i Commissari possono richiedere ed ottenere la documentazione.

4. Quando uno o più Commissari fossero incaricati di un supplemento di indagine su una pratica edilizia, gli stessi avranno accesso a tutta la documentazione fino a quel momento presentata ed in atti comunali. La consultazione degli stessi deve avvenire entro gli Uffici comunali con modalità e tempi che debbono essere concordati con il Responsabile delle pratica.

5. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale emanare specifiche disposizioni in materia ambientale secondo quanto previsto dalla normativa Regionale o Statale. Tali disposizioni non comportano la variazione del presente Regolamento ma unicamente una sua specificazione.

TITOLO XXII
PROCEDURE PARTICOLARI - SPORTELLO UNICO
SEZIONE I - conferenze

Articolo 208
Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi delle disposizioni vigenti.

2. Per il suo funzionamento si applicano le disposizioni vigenti all'atto di convocazione della stessa.

Articolo 209
Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali e regionali vigenti.

Articolo 210
Procedimento mediante Conferenza dei servizi - opere soggette a valutazione ambientale

1. Per gli impianti e i depositi nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti nonché nelle ipotesi comportanti necessità di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura comunale competente, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

2. Salva diversa disposizione definita dalla normativa statale o regionale vigente all'atto di presentazione dell'istanza, per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e statutarie vigenti.

5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, quando possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

7. Salva diversa disposizione definita dalla normativa statale o regionale vigente all'atto di presentazione dell'istanza, il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

SEZIONE II - ambito produttivo

Articolo 211
Sportello unico per le attività edilizie nel settore produttivo - Ambito di applicazione

1. La presente disciplina ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione e la riconversione dei manufatti edilizi a qualunque destinazione d'uso destinati nei settori produttivi, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

2. L'attivazione dello "sportello unico" sarà successiva alla informatizzazione della struttura comunale e le modalità di accesso allo sportello unico verranno fissate in appositi atti.

3. Gli articoli seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione disposta così come prevista dal precedente comma 2.

Articolo 212
D*efinizione di impianti produttivi a struttura semplice*

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con appositi atti, gli impianti che:
   a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali,
   b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale,
   c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali,
   d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali,
   e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe.

2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione.

Articolo 213
Struttura organizzativa dello sportello unico per le attività produttive

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei permessi di costruire o degli atti equipollenti, dei permessi e/o delle autorizzazioni comunali.

2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti burocratico-amministrativi. Lo sportello garantisce a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato dell'iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 214
Procedimento mediante autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria (ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. che comprende anche l'obbligatorietà della consegna della scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata) e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da so-

cietà di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.

4. Se il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.

7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di 90 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura comunale responsabile l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire in forma esplicita, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 215
Verifica autocertificazioni

1. La struttura comunale accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte. Successivamente procede alla verifica della conformità delle autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

2. La verifica riguarda inoltre:
   a) la prevenzione degli incendi,
   b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di persone e cose,
   c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione,
   d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL,
   e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro,
   f) le emissioni inquinanti in atmosfera,
   g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzial-

mente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente,
h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo,
i) le industrie qualificate come insalubri,
l) le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di 90 gg. di cui sopra, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 216
Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura comunale la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura competente. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni indicate in sede di autorizzazione.

4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura comunale, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa, e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

SEZIONE III - altri settori

Articolo 217
Sportello unico per l'edilizia

1. La presente disciplina ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione, la riattivazione e la riconversione dei manufatti edilizi a qualunque destinazione d'uso destinati con la sola esclusione di quelli destinati ad attività produttive.

2. L'attivazione dello "sportello unico per l'edilizia" sarà successiva alla informatizzazione della struttura comunale e le modalità di accesso allo sportello verranno fissate in appositi atti.

3. Gli articoli seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione disposta così come prevista dal precedente comma 2.

4. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire. Alla struttura comunale di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello garantisce l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa.

5. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rap-

presentanza.

6. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.

7. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.

8. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.

9. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.

10. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

TITOLO XXIII
IL REGOLAMENTO EDILIZIO
SEZIONE I - norme finali

Articolo 218
Durata - Entrata in vigore - Modifiche al regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio non ha scadenza temporale.

2. Esso può essere variato ed integrato in qualsiasi momento nel rispetto delle norme procedurali in vigore all'atto della variazione.

3. In tale caso le varianti e/o integrazioni sono applicabili dal momento della loro entrata in vigore e, fino a quel momento, non si applicano le misure di salvaguardia.

4. L'adozione di nuove previsioni urbanistiche non fa decadere il presente Regolamento né lo modifica.

5. Le modificazioni e le integrazioni debbono essere effettuate in modo esplicito.

6. Il presente regolamento edilizio entra in vigore nei modi e nei tempi fissati dalla legislazione in materia vigente nel momento di approvazione finale del Consiglio Comunale.

Articolo 219
Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di trasparenza dei processi amministrativi così come previsti dalla legislazione di merito nella versione in vigore all'atto dell'assunzione della deliberazione di adozione.

Articolo 220
Modifiche al regolamento edilizio e alle Norme del strumento urbanistico comunale

1. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti urbanistici comunali.

2. In caso di contrasto tra le Norme strumento urbanistico comunale ed il Regolamento Edilizio l'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto delle procedure relative ai due strumenti normativi, alla collimazione degli atti ed alle forme di adozione, pubblicità ed approvazione tipiche di ciascun atto.

3. In caso di contrasto, il testo del regolamento edilizio ha immediato vigore per quanto attiene alle norme di tipo edilizio mentre le norme dello strumento urbanistico continuano a trovare applicazione per quanto attiene alle destinazioni urbanistiche e di assetto del territorio.

comune di
VEDANO OLONA

provincia di varese

Regolamento Edilizio Comunale

ALLEGATO A
Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di cui all'art. 53

1. Al fine di giungere ad unificazione grafica dei documenti di corredo, i progetti debbono essere compilati come da norme UNI e consegnati piegati in UNI A4.

2. Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera.
Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento.

3. Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari.
In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve corrispondere a quella che verrà realmente realizzata.

4. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

5. Gli elaborati grafici previsti debbono essere consegnati su tavole separate o, al più, raggruppate come qui di seguito specificato:

---

per ogni richiesta di intervento:

a. planimetrie:

a.1 - planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento; scala 1,2000; quando disponibile in Comune la presente tavola è costituta da un estratto dell'aerofotogrammetria;
a.2 - estratto della tavola relativa alle zone omogenee dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune; 1,2000;
a.3 - estratto della planimetria dello strumento urbanistico generale vigente, dello strumento eventualmente adottato e della tavola di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, quando esistano, interessante la zona edificanda; 1,2000 e scala originaria dello strumento di dettaglio;
a.4 - estratto catastale aggiornato, nella scala fornita dall'Autorità.

b.1. rilievi:

- rilievo del lotto, in scala non inferiore a 1:200;
- rilievo plano altimetrico del terreno con:
  - l'indicazione dei profili di rilievo e quelli di progetto, evidenziando sbancamenti e riporti;
  - i nuovi interventi tesi alla formazione di giardini o alle sistemazioni relative ad aree scoperte al servizio dei fabbricati conterranno le sistemazioni del terreno, le alberature con le essenze di queste, le opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

b.2. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico; la planimetria evidenzierà il tratto dal punto di allacciamento alla rete stradale fino alla costruzione;

c.1. piante di ogni singolo piano, della copertura e prospetti di ogni singola facciata, in scala non inferiore ad 1:100.

Nel caso di interventi sull'esistente:
- la prima serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare lo stato di fatto dei manufatti;

- la seconda serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare, congiuntamente, le demolizioni e le nuove costruzioni, le modifiche e le integrazioni che si intendono richiedere utilizzando le coloriture convenzionali;
- la terza serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare unicamente la proposta di progetto finale, con la sistemazione del manufatto.

Le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante.

c.2. sezioni, in scala 1:100; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.) interne ed esterne e in cui siano indicate le altezze dei vani.
Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

d. documentazione fotografica a colori, per gli interventi sulle parti esterne della costruzione, costituita da foto non minori di 10 x 15;

e. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;

f. dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha Titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria, come definite alla Parte IV del presente Regolamento;

g. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento Comunale d'Igiene.

ai quali si aggiungono, per i seguenti tipi di interventi i relativi elaborati:

---

manutenzione straordinaria:

h. relazione tecnico-illustrativa sulle modalità di intervento e sui materiali;

---

restauro

h. rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie.

Il rilievo, in scala 1:100, deve comprendere:
- planimetrie relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici;
- prospetti, interni ed esterni;
- sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), e in cui siano indicate le altezze dei vani.
Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

i. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:50, e con i necessari dettagli in scala maggiore (1:20), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

l. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici;

m. relazione tecnico-illustrativa sui rilievi cronologico-critici dello stato di fatto, sulle modalità di intervento e sui materiali esistenti e su quelli da impiegare;

n. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

---

interventi di risanamento conservativo:

h. rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, in scala 1:100, comprendente:
- planimetrie, relative a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici;

- alzati, esterni e interni, questi ultimi se visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico;
- sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), e in cui siano indicate le altezze dei vani.
Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

i. dettagli in scala maggiore (1:20),

l. relazione tecnico-illustrativa sulle modalità di intervento, sulle strutture, sui metodi di consolidamento statico e sui materiali;

m. la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

n. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

---

interventi di ristrutturazione:

h. dettagli in scala maggiore (1/20) e la descrizione dei materiali conservati, di quelli da impiegarsi e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

i. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

l. relazione tecnico-illustrativa sulle modalità di intervento, sulle strutture da mantenere, quelle da consolidare e quelle da realizzare, e sui materiali;

m. relazione tecnica sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.

n. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;

o. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;

p. computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento; schede di confronto contenenti i dati relativi agli indici dimensionali prima e dopo l'intervento edilizio;

q. richiesta di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

r. per gli edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa deve, dettagliatamente, riportare:
- il ciclo di lavorazione previsto;
- i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonico;
- i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

---

interventi di nuova costruzione:

h. particolare costruttivo e decorativo in scala 1:50

i. relazione tecnica sulla struttura, sui materiali di rivestimento e finitura usati, nonché sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.

l. impegnativa unilaterale di asservimento dell'area pertinenziale alla nuova costruzione definita in base alle norme dello strumento urbanistico vigente all'atto della richiesta;

n. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;

o. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;

p. computo metrico estimativo delle opere ricadenti nel settore terziario;

q. richiesta di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

r. per gli edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa deve, dettagliatamente, riportare:
- il ciclo di lavorazione previsto;
- i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonico;
- i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

---

recinzioni:

h. disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta, in scala 1: 100,

i. sezione e particolare in scala 1:20 della campata tipo e dei manufatti costituenti gli accessi, sia pedonali che carrabili, rispondenti alle prescrizioni di cui al presente Regolamento, nonché le campate terminali delle recinzioni contigue così da poterne verificare il corretto inserimento nel contesto urbano;

l. profili e sezioni altimetriche, in scala non inferiore ad 1:100, riferite alle linee sulle quali si intende eseguire il manufatto e ciò quando il profilo altimetrico del terreno non fosse pianeggiante.

---

opere minori:

h. disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta, sezione in scala 1: 100, con la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare,

i. particolare in scala 1:20 degli elementi decorativi essenziali.

---

interventi diversi:

h. elaborati che consentono di definire gli esatti elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, anche in relazione alle possibili conseguenze dell'intervento rispetto al traffico, ai trasporti e alla viabilità;

---

interventi per giardini:

h. essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

i. planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1.200 con l'indicazione puntuale degli alberi esistenti con idonea numerazione e la loro posizione;

l. scheda illustrativa con la classificazione botanica dell'apparato verde, le dimensioni e le caratteristiche salienti;

m. planimetria del progetto con l'indicazione delle sistemazioni richieste, l'indicazione delle zone alberate, quelle piantumate a cespugli, quelle trattate a tappeto verde, quelle da condurre ad orto e quelle oggetto di pavimentazione - specificando, per questa, il tipo ed il colore; nonché indicando i sistemi di drenaggio delle acque superficiali;

n. sezioni schematiche, in scala non inferiore ad 1.100, con l'indicazione sia dei livelli naturali che di quelli che si intendono raggiungere con la progettazione;

o. documentazione integrativa riguardante le nuove essenze, i nuovi arbusti o i nuovi cespugli da porre a dimora;

p. una vista d'assieme e sezioni significative con il presunto aspetto finale stima a vent'anni dall'impianto.

---

interventi di arredo urbano:

h. progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100), con dettagli degli elementi arredo proposti, della pavimentazione della descrizione dei materiali da impiegare e loro colori, nonché di quant'altro possa servire alla completa illustrazione del progetto.

---

interventi di demolizione:

h. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso allo stato attuale;

i. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

l. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

ALLEGATO B
Parcheggi - autorimesse - box auto ad uso privato di cui all'art. 33

1. Nella tabella seguente nelle colonne:
   - "a": sono indicati i raggruppamenti funzionali;
   - "b": sono indicate le destinazioni d'uso, in caso di destinazioni d'uso assimilabili a quelle indicate, si opere per analogia;
   - "c": sono indicati i posti auto che possono essere conteggiati per la verifica delle dotazione di "servizi collettivi - aree a standard";
   - "d": sono indicati i posti auto ad uso privato necessari a verificare le dotazioni minime pertinenziali di legge;
   - "e": sono indicati posti aggiuntivi relativi a particolari destinazioni o funzioni.

a	b	c	d	e
tempo libero, sport, cultura, interesse collettivo	cinema, teatri, sale per spettacolo in genere; cinema multisala e simili	1 p.a. ogni 2 posti (a sedere) +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	sale per conferenze, ritrovi e simili, sale da ballo, associazioni e simili	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	strutture per lo sport: campi sportivi all'aperto	1 p.a. ogni 15 posti (a sedere)+	1 p.a. ogni 250 mq di superficie	
	palazzetti dello sport, palestre	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere)+	1 p.a. ogni 50 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	piscine	1 p.a. ogni 5O mq di specchio d'acqua	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	campi da tennis	1 p.a. ogni 5 posti (a sedere)+	4 p.a. ogni campo	
	attrezzature per lo sport: palestre e sale per attività sportiva ed atletica	1 p.a. ogni 20 mq di S.l.p. +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) +	1 p.a. ogni campo
	maneggi ed impianti per sport equestri	1 p.a. ogni 100 mq di sup. impianto +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	maneggi ed impianti per sport equestri con rilevante afflusso di pubblico:	1 p.a. ogni 5 posti (a sedere) +	1 p.a. ogni 100 mq di sup. fondiaria +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)

	edifici per il culto		1 p.a. ogni 20 posti (a sedere)		
ospedali e case di cura	edifici per cura ed assistenza: ospedali, case di cura		1 p.a. ogni 3 posti letto +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	case per anziani		1 p.a. ogni 6 posti letto	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	day hospital, centri di assistenza		1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
scuole	scuole dell'obbligo:		1 p.a. ogni 20 alunni	1 p.a. ogni 3 addetti	
	scuole superiori:		1 p.a. ogni 15 alunni	1 p.a. ogni 3 addetti	
	cimiteri		1 p.a. ogni 200 mq di sup. fondiaria		
uffici pubblici e privati	edifici pubblici in genere (municipio, poste, biblioteche, caserme, etc.)		1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. +	1 p.a. ogni 2 addetti	
	uffici e banche:		1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. x personale	1 p.a. ogni 40 mq di S.l.p. x visitatori	
bar, ristoranti, alberghi, commercio	ristoranti, locande, esercizi per la ristorazione in genere:		1 p.a. ogni 4 posti (a sedere)	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	bar e locali per la somministrazione di bevande in genere:		1 p.a. ogni 4 mq di sup. vendita +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	alberghi, pensioni, attrezzature ricettive in genere:		1 p.a. ogni 2 posti letto +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	spazi commerciali al minuto ed all'ingrosso con superficie lorda commerciale:				
	a) inferiore o uguale a mq 600:		4 p.a. ogni 100 mq x visitatori +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	b) compresa tra 600 e 1500 mq		5 p.a. ogni 100 mq x visitatori +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	c) oltre 1500 mq		6 p.a. ogni 100 mq x visitatori +	2 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	(nel caso c)devono, in ogni caso essere rispettati i disposti di cui alla L.r. 14/99, art. 4 comma 5; la S.l.p. il calcolo deve essere quella max. ammissibile da P.R.G., indipen-

				dentemente da quanto effettivamente realizzato)
	artigianato di servizio:	1 p.a. ogni 50 mq di S.l.p. x visitatori +	1 p.a. ogni 30 mq/S.l.p. x addetti (*)	
residenza	abitazioni:		1 p.a. ogni 200 mc di volume residenziale da edificare (*);	ogni intervento deve avere almeno 1 p.a. al coperto sito in box singolo o autorimessa collettiva.
	gli "uffici privati" sono assimilati a "residenza"			
produzione	attività produttive in genere, artigianato di produzione:	1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. per uffici x addetti +	1 p.a. ogni 80 mq di S.l.p. di produzione/deposito x addetti (*)	1 p.a. ogni 250 mq di S.l.p. complessiva x visitatori
	carrozzerie, autofficine:	1 p.a. ogni 20 mq di S.l.p.		
	distributori di carburante:	1 p.a. ogni 30 mq di superficie interessata dall'impianto		
	autolavaggi:	5 p.a. per singola linea di lavaggio		

- i posti auto (p.a.) hanno dimensioni di mq. 25,00 comprese le piste di manovra

- per interventi di nuova costruzione, fatti salvi gli interventi derivati da pianificazione di dettaglio, in aggiunta alle aree di parcheggio minime previste (P. min.) dalle singole norme dello strumento urbanistico vigente, deve essere ricavato sull’area fondiaria, un posto macchina per ogni unità funzionale

- la S.l.p. di cui alla colonna c), ai soli fini della determinazione del n. dei p.a. viene determinata sulla scorta della "superficie di vendita" così come definita dai relativi piani e norme di settore

comune di
VEDANO OLONA

provincia di varese

Regolamento Edilizio Comunale

ALLEGATO C
antenne per telecomunicazioni di cui all'art. 168

Apparecchi riceventi ad uso privato

1.- norme per l'installazione degli apparati di trasmissione e di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive tradizionali e satellitari

1. - In applicazione della legge 249/97, art.3. comma 13, su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni in merito all'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radio televisive sia mediante i captatori tradizionali che mediante apparecchiature per trasmissioni satellitari.

2. - Tutti gli immobili, anche se composti da più unità edilizie - anche se già esistenti - si debbono avvalere di antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive - sia di tipo tradizionale che paraboliche - di tipo "collettivo".

3. - L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2.- collocazione dei captatori

1. - Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

2. - Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.

3. - Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: é cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).
Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.

4. - E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici - l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i coni visivi di "lunga distanza".
Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

3. norme estetico morfologiche

1. - Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di 120 cm., saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.

2. - Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.

3. - Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.

4.- necessità di atto autorizzativo - controlli

1. - Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a DIA o a concessione edilizia.

2. - Nel caso di installazione di antenne tradizionali o paraboliche non conformi alle presenti norme, l'Amministrazione comunale intima l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.

3. - Sono fatti salvi i provvedimenti del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Apparecchi ed impianti di servizio collettivo - grandi apparati tecnologici

5.- Gli apparecchi, gli impianti e le reti, comunque denominate, costituenti parti o grandi apparati a servizio della collettività sono normati con appositi atti assunti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle disposizioni statali e regionali vigenti.

comune di
VEDANO OLONA

provincia di varese

Regolamento Edilizio Comunale

ALLEGATO D
Definizioni

Fatte salve le definizioni di cui al precedente articolo 5, per il presente Regolamento valgono le seguenti "definizioni", esse trovano applicazione fino all'approvazione di specifici atti di pianificazione e/o programmazione generale del Comune.

- Adeguamento funzionale

1. con tale termine si definisce l'insieme delle opere necessarie per adeguare gli spazi di un edificio alle diverse esigenze dell'abitare, sopravvenute dopo la costruzione dell'edificio originario o per renderli conformi a sopravvenute prescrizioni normative.
2. L'intervento di adeguamento funzionale, in relazione al livello ed all'importanza delle opere che richiede, rientra nelle varie categorie di intervento edilizio disciplinate dalle presenti norme.

- Adeguamento igienico

1. con tale termine si definisce l'intervento teso alla riqualificazione delle caratteristiche di un fabbricato per adeguarlo alle prescrizioni del settore igienico edilizio.

- Adeguamento tecnologico

1. con tale termine si definisce l'intervento teso alla modificazione e integrazione degli impianti tecnologici di una costruzione, al fine di garantirne la corretta fruibilità.

- Alberghi

1. vedere "Funzioni ricettive turistico alberghiere"

- Altezza dei fabbricati

1. L'altezza dei fabbricati non potrà superare i limiti stabiliti per ciascuna zona dalle Norme dello strumento urbanistico generale.
2. Fermo restando che il calcolo del volume viene effettuato come da specifica indicazione, ai soli fini igienico-sanitari e per la verifica delle distanze fra i fabbricati, l'altezza viene misurata:

a. dal piano spiccato del marciapiede all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, per le costruzioni poste in fregio a strade e spazi pubblici, per le costruzioni in arretramento da essi fino a m 15.00, nonchè gli edifici posti a maggior distanza, ma facenti parte di un unico complesso.
Il piano di spiccato è la quota media del marciapiede pubblico, se esistente.
In caso di sede stradale priva di marciapiede, il piano di spiccato è convenzionalmente fissato a m 0.15 al di sopra della quota media stradale fronteggiante l'area di proprietà. In quest'ultimo caso, tale quota sarà fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

b. dal punto medio del piano spiccato del terreno originario circostante l'edificio, all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, in ogni altro caso.

c. nel caso di fabbricati affacciantisi su strade e spazi pubblici in pendenza è ammesso che, ai fini del computo dell'altezza dell'edificio, il calcolo di cui al punto "a" del presente articolo venga effettuato su singoli tratti di fronte di misura non superiore a m 24.00.

d. per i fabbricati in angolo tra due strade di larghezza diversa si deve assegnare, all'intero fronte e sulle due vie, l'altezza unica di conguaglio che si ottiene dividendo la superficie complessiva delle fronti, calcolata con altezza regolamentare, per lo sviluppo lineare delle fronti stesse; in questo caso il fabbricato deve adottare un unico insieme architettonico.

e. nel caso di edifici con copertura dell'ultimo piano a mansarda, anche se parziale ed anche quando non fosse dichiarata abitabile, il computo dell'altezza della costruzione viene effettuato secondo quanto disposto dalle norme contenute nel Regolamento d'Igiene edilizia.

f. Si applicano, altresì, le disposizioni contenute nell'art. 10 del presente Regolamento.

3. Se il dislivello tra la quota più alta del terreno e la più bassa, da cui si innalzano le facciate a monte e a valle è superiore a m 3.00, l'edificio non dovrà superare, in ogni caso, la linea ideale, parallela alla linea di massima pendenza del terreno, situata ad un'altezza misurata in verticale pari all'altezza massima caratteristica della zona prevista dallo strumento urbanistico e l'edificio assumerà, di conseguenza, una configurazione a gradoni. In tale caso la profondità dei vari "gradoni" del fabbricato non potrà essere superiore all'altezza massima della zona.

- Ampliamento
1. si definisce come tale quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

- Aree di pertinenza degli edifici
1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. L'area di pertinenza é assoggettata a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei registri immobiliari comunali a cura e spese dei soggetti interessati.
L'assoggettamento dura con il durare dello strumento urbanistico al quale si riferisce. L'amministrazione cura la raccolta di detti atti nei propri registi allo scopo attivati.
3. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.
4. Completamenti e/o ampliamenti di fabbricati esistenti per i quali é stata definita l'area di pertinenza come sopra stabilito sono possibili utilizzando la volumetria edificabile, computata secondo l'indice di P.R.G., di pertinenza di aree confinanti con quella ove insiste il fabbricato da ampliare e/o completare, purché appartenenti alla stessa zona urbanistica e nel rispetto degli indici di zona. In tal caso l'atto di vincolo identificherà anche la nuova area computata ai fini del completamento dell'edificio esistente.
5. In caso di edifici esistenti l'area di pertinenza é quella rilevabile dalla documentazione d'ufficio predisposta per la richiesta di realizzazione dei manufatti; eventuali altre aree di proprietà che non fossero state utilizzate ai fini planovolumetrici debbono essere considerate libere e ad esse si applicano i disposti di cui alle presenti NTA.PRG, salvo che non si sia costituito un compendio edilizio. In tal caso si applicano i disposti di cui alla specifica definizione.
6. In caso di edifici d'epoca, esistenti e non oggetto di licenza o concessione edilizia, salvo il caso di individuazione di un "compendio edilizio", l'area pertinenziale deve essere considerata quella individuata catastalmente come pertinenziale all'edificio stesso.

- Artigianato di servizio
1. Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio é strettamente connesso con la funzione residenziale, a cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi. Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti, falegnami (con esclusione di attività produttiva) ecc. Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando nelle categorie suaccennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

- Attività compatibili con l'abitazione
- attività compatibili con la residenza
1. Si intendono per tali: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimento (ivi compresi cinema e teatri), sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi ecc.), uffici privati, artigianato di servizio come precedentemente definito.

- Atto convenzionale - Atto unilaterale d'obbligo - Convenzione

1. Si intende con "atto convenzionale" una intesa, redatta con atto pubblico, sottoscritta dalle Parti, registrata e trascritta presso le Conservatorie, dal quale risultino gli impegni delle Parti in merito all'adempimento di prescrizioni, alla realizzazioni di particolari opere di tutela ambientale, all'assunzione di oneri, alla effettiva destinazione d'uso degli immobili, all'asservimento al pubblico uso di spazi o manufatti di proprietà privata, alle eventuali sanzioni pecuniarie aggiuntive a quelle previste dalle leggi e norme, alle modalità di surroga per eventuali omissioni, etc. ; tale atto è strettamente collegato alla pratica edilizia che ha dato luogo all'intesa; esso può essere rinnovato e modificato. Poiché l'atto non può comportare oneri finanziari a carico dell'Amministrazione ma deve riguardare unicamente il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla strumento urbanistico, la sua approvazione non è di competenza del Consiglio Comunale ma dell'autorità competente al rilascio delle concessioni edilizie o degli atti equipollenti.

2. Si intende con "atto unilaterale d'obbligo" un impegno, redatto con atto pubblico, sottoscritto dalla Parte proponente, registrato e trascritto presso le Conservatorie, dal quale risultino gli impegni del titolare della concessione edilizia (o dell'atto equipollente) in merito all'adempimento di prescrizioni, alla realizzazioni di particolari opere di tutela ambientale, all'assunzione di oneri, alla effettiva destinazione d'uso degli immobili, all'asservimento al pubblico uso di spazi o manufatti di proprietà privata, alle eventuali sanzioni pecuniarie aggiuntive a quelle previste dalle leggi e norme, alle modalità di surroga per eventuali omissioni, etc. ; tale atto è strettamente collegato alla pratica edilizia della quale l'atto risulta un allegato. L'atto non può comportare oneri finanziari a carico dell'Amministrazione e deve riguardare unicamente l'impegno al raggiungimento degli obiettivi fissati dallo strumento urbanistico, esso non è soggetto ad alcuna approvazione preventiva.

3. Si intende con "convenzione" un contratto, redatto con atto pubblico, sottoscritto dalle Parti, registrato e trascritto presso le Conservatorie, dal quale risultino, oltre agli impegni di cui "all'atto convenzionale" anche tutti gli accordi di natura urbanistica e di contenuto finanziario che debbono regolare la trasformazione del territorio o degli immobili a seguito della predisposizione di un piano esecutivo sia di iniziativa pubblica che privata. Trattando di assetto del territorio e di impegni finanziari che toccano la sfera amministrativa pubblica la convenzione deve essere previamente sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale, secondo le rispettive competenze, nei modi e nelle forme di legge vigenti al momento della presentazione del piano esecutivo cui si riferisce ed al quale è strettamente legata.

- Attività nocive ed inquinanti

1. vedi "lavorazioni nocive ed inquinanti"

- Compendio edilizio

1. Si intende con compendio edilizio l'insieme di immobili e terreni che vengono a costituire sul territorio un unico complesso, sia esso definito o meno da recinzioni. Nel caso di edifici storici il compendio é costituito dall'insieme delle aree e dei manufatti oggetto di vincolo ambientale e/o monumentale; nel caso di edifici "d'epoca" esso é costituito dall'unità ambientale che si é costituita nel tempo facente capo alla medesima proprietà; nel caso di edifici di epoca recente esso é costituito da edifici e mappali che sono stati impiegati per il rilascio delle licenze e/o delle concessioni edilizie o che sono stati aggregati successivamente (ma prima dell'adozione delle presenti norme) e costituiscono un complesso ambientale omogeneo.

- Concentrazione volumetrica

1. Si intende con concentrazione volumetrica o perimetro di concentrazione volumetrica l'obbligo che le costruzioni, gli edifici e i manufatti principali, per i quali il P.R.G. detta le norme di edificazione, siano mantenute entro il segno grafico che viene riportato entro le tavole di pianificazione. Detto perimetro non é da considerarsi vincolante dimensionalmente ma é definibile sia in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva che in fase di assegnazione dei punti fissi, salvo ove espressamente indicato nelle tavole di azzonamento.

- Costruzione

1. Si intende per tale ogni manufatto, in soprassuolo o in sottosuolo, realizzato dall'uomo.

- Distanza dei fabbricati

1. La misura della distanza si effettua sulla retta orizzontale, sotto raggio, che individua la minima distanza tra gli elementi in considerazione, escluse le gronde, le pensiline, gli sporti, i cornicioni ed i balconi chiusi o aperti sporgenti fino a m 1.20.

2. I fabbricati contrapposti che si fronteggiano per più di ml. 12,00 debbono distare tra loro non meno di m 10.00, indipendentemente dalla presenza di luci, aperture o vedute.

Nel solo caso di edifici preesistenti, posti a meno di mt 5.00 o a confine e per sovrapposizioni delle facciate inferiori a mt 12.00, il nuovo manufatto deve, salva diversa prescrizione degli strumenti urbanistici, mantenere dal confine di proprietà una distanza pari a 2/5 dell'altezza del fabbricato erigendo e, comunque, non meno di mt 5.00.
3. Al fine di evitare intercapedini tra edifici contigui si applicano i disposti di cui agli artt. 873. 874. e seguenti del CC. .
4. Nel caso di costruzioni esistenti a confine e salvo diversi allineamenti eventualmente prescritti dallo strumento urbanistico generale o dai piani urbanistici di dettaglio, sono ammesse edificazioni a confine, nei modi e nelle forme previste dal Codice Civile.
5. Per la parte interrata è ammesso che gli edifici siano realizzati anche a confine di proprietà di privati terzie e a confine degli spazi pubblici, ad esclusione dei casi sottesegnati.
Qualora le parti interessate dagli edifici siano a confine di proprietà, le loro strutture debbono garantire le proprietà confinanti, pubbliche e private, da ogni eventuale danno.
6. Viene considerata "costruzione" ogni manufatto che si sviluppi, senza soluzione di continuità, da quota 0,00 sino alla sommità e sia tale da definre, con la sua presenza una precisa sagoma planovolumetrica.
7. I soli edifici accessori, nelle zone che il piano considera residenziali, possono mantenere distanze pari a mt. 3,00 dai confini; è ammessa, nei limiti del Codice Civile, l'edificazione a confine di terzi.
8. Per le distanza dei fabbricati dalle linee delle ferrovie si applica il D.P.R. n, 753/1980 e s.m.i. nonché i disposti contenuti nello strumento urbanistico generale
9. Le distanze dai fabbricati dalle strade sono normate dai disposti di cui al Codice della strada e al Regolamento di esecuzione dello stesso, nella formulazione in vigore all'atto della presentazione dell'istanza a costruire, ampliare o modificare i manufatti.
10. Sulle aree sottoposte a:
- vincolo di elettrodotto,
- vincolo di metanodotto,
- vincolo di fonte, sorgente e pozzo

si applicano i disposti contenuti nello strumento urbanistico generale o dalle norme di settore.

- Edificio: vedi fabbricato

- Edifici Unifamiliari - Edifici Bifamigliari

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono considerati edifici unifamigliari le costruzioni le cui dimensioni e dotazioni di servizi rendono possibile l'abitazione di uno o due nuclei famigliari: siano esse singole che inserite in tipologia a schiera.

- Elementi caratterizzanti la costruzione

1. Si intendono per tali: la tipologia costruttiva, come determinata dall'impiego e dalle caratteristiche dei materiali strutturali; la tipologia distributiva, come caratterizzata dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo e ubicazione delle parti comuni della costruzione e dagli accessi alle singole unità immobiliari; la tipologia architettonica come evidenziata da: copertura, sporti di gronda, forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento, rapporti intercorrenti tra parti piene di muratura (o struttura) e aperture in genere, finiture di fronte, elementi decorativi o complementari (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi in genere, ballatoi e loggiati, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere; colori, stemmi, insegne e simili).

- Fabbricato

1. Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e/o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e se con più livelli di servizio abbia almeno una scala autonoma.

- Fabbricato accessorio
- Edificio accessorio

1. Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..
2. I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente (o posteriormente) all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio. Le dimensioni massime sono fissate dal Regolamento edilizio .

3. La loro altezza massima non può superare, in alcun caso, i ml. 3,00 misurati al colmo della copertura e debbono distare non meno di mt. 3,00 dai confini di proprietà e di mt. 3,00 dai fabbricati finitimi.
4. E' ammessa la costruzione a confine di terzi, nei limiti e con le modalità del Codice Civile.
In tal caso l'altezza massima del manufatto, sul lato di confine, non può superare i mt. 2,50.
5. Le norme generali relative alle distanze si applicano entro tutte le zone residenziali; per le sole zone non residenziali si applicano i disposti di cui ai singoli articoli regolanti i vari ambiti.

- Fabbricato residenziale
1. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per più della metà della cubatura ad uso abitazione.

- Funzioni ricettive turistico alberghiere
1. Si intendono come tali quelle disciplinate dalla L.r. 8 febbraio 1982, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi come caratteristica precipua la gestione unitaria finalizzata alla stipulazione dei contratti alberghieri a norma della disciplina prevista dal Codice Civile. Negli edifici destinati ad attività ricettiva turistico alberghiera sono, in genere, ammesse attività commerciali al dettaglio nella quantità necessaria a soddisfare i bisogni dell'utenza, valutati secondo la classe di appartenenza dell'edificio, ai sensi della sopraccitata Legge regionale.
2. In sede di adozione del piano esecutivo ove previsto o all'atto della presentazione della domanda di concessione devesi altresì convenzionalmente disciplinarsi quanto sopra: sia in riferimento alle eventuali funzioni ricettive turistico alberghiere, sia in riferimento alla compatibilità con i fabbisogni in materia di attività commerciali e servizi.

- Immobili soggetti a tutela
1. Si intendono per tali quegli immobili soggetti alle disposizioni di legge sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico o come tali indicati dallo strumento urbanistico generale.

- Impianti e complessi produttivi.
1. Si intendono per tali quelli così definiti all'Art.1 quater "A" della L. 690/76 e quelli ad essi assimilati; ai fini dell'applicazione della presenti norme sono assimilati ad impianti e complessi produttivi le attività di autotrasporto, impianti di autolavaggio nonché i servizi per la produzione.

- Impianti tecnologici.
1. Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate.
2. Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planovolumetrici quando, presi singolarmente, non occupino un'area superiore a mq 6.00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento.
3. Esemplificativamente, sono considerati tali, ai sensi della Circ. MIN.LL.PP. 1918/77, le seguenti installazioni:
- stazioni di trasmissione dati, di pompaggio,
- gruppi di riduzione o di compressione,
- valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie,
- piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc. 8,
- pali porta tubi, passerelle,
- basamenti, incastellature di sostegno,
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico, piani elevatori, nastri trasportatori,
- canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi,
- canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione.

- Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mc/ha) It
1. E' il volume massimo o minimo costruibile per mq o per ettaro di superficie territoriale (St)interessata dall'intervento.

- Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq o mc/ha) If
1. E' il volume massimo o minimo costruibile per metro quadro o per ettaro di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

- Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) Uf

1. E' la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

- Indice di utilizzazione territoriale (%) Ut
1. E' il rapporto minimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

- Interventi edilizi
1. Essi sono gli interventi di: demolizione, nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, nonché di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione.

- Locale (o vano) abitabile
1. Si intende per tale ogni vano che per le sue caratteristiche di altezza, superficie e aereo illuminazione sia classificabile come "spazio di abitazione" o "spazio accessorio" ai sensi delle norme igienico edilizie del Regolamento d'Igiene Edilizio. Sono definiti abitabili in senso stretto i soli vani ricompresi dall'art. 3.4.3, punto a) del R.C.I.; i vani accessori, così come definiti dall'art. 3.3.4. punto b) del R.C.I., sono da considerarsi agibili connessi funzionalmente all'abitazione.

- mansarda
1. Per mansarda (o locale a mansarda) si intende un vano con soffitto o con soffitto ed una parete inclinati e costituenti intradosso della struttura di copertura della costruzione cui il locale appartiene.

- manufatti complementari
1. Si definiscono per tali tutti i manufatti, gli edifici, le opere costituenti complemento decorativo all'edificio o alla costruzione principale quali, ad esempio: berceaux, piccoli edifici o costruzioni ornamentali finalizzate all'arredo esterno, etc. .

- manufatti interrati o semi-interrati
1. Si intendono "interrati" i manufatti che sono realizzati al di sotto della quota 0.00 di riferimento progettuale e che risultano posti entro terra anche solamente su due lati.
2. Si intendono "semi-interrati" i manufatti che sono realizzati in modo tale per cui l'estradosso della loro copertura risulta a quota +1.50 rispetto alla quota 0.00 di riferimento progettuale e che risultino parzialmente entro terra anche solamente su due lati.
3. Per la definizione della quota "0,00 di riferimento progettuale" si rimanda alla quota zero così come fissata nella definizione di "altezza dei fabbricati".

- modificazione o trasformazione (attività di ...)
Si intendono per tali gli interventi comportanti opere di modifica strutturale o funzionale (es.: trasformazione d'uso) all'interno di un fabbricato.

- parcheggi
1. - **superficie parcheggio**: é la superficie complessiva, coperta o scoperta, destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente occupata dall'autoveicolo (posto macchina o posto auto) e dell'area necessaria alle manovre di parcheggio (area specifica di parcamento).
2. - **box auto**: l'area coperta, racchiusa entro pareti, destinata al ricovero di un solo autoveicolo.
- **autorimessa**: la superficie parcheggio coperta e racchiusa entro pareti in muratura destinata al ricovero di più autoveicoli. L'autorimessa può essere costituita da un'unica superficie libera o da più box auto.
3. - **parcheggio privato**: é così definita la superficie da destinare alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli prevista all'Art.41 sexies L.u.i. 1150/42 e successive integrazioni e modificazioni. Non sono computabili come parcheggi privati le superfici prescritte dall'art.22, L.u.r. 51/75 e dalla NTA.PRG in materia di parcheggi ad uso pubblico (standard).

- percentuale di funzioni ammesse
1. Le percentuali minime e massime delle funzioni ammesse nelle singole aree di intervento si riferiscono, in genere, alle superfici lorde di pavimento (S.l.p.), salvo ove le Norme Tecniche di Attuazione facciano esplicito riferimento alle superfici utili (SU); in particolare:

a) In caso di pianificazione particolareggiata esecutiva: i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sull'intero ambito di pianificazione particolareggiata esecutiva - così come delimitato dal P.R.G.;

b) in caso di interventi assentiti con concessione edilizia semplice, i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sulla S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento;
c) per il commercio al dettaglio il rapporto si intende riferito alla superficie commerciale lorda come più oltre definita.

- Progetto d'insieme - Progetto di inquadramento generale (PIG)
1. Si intende per tale un elaborato grafico integrativo della documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio nel quale devono essere indicata le disposizione dei volumi, delle attrezzature, delle varie funzioni assegnate all'area oggetto dell'intervento proposto; deve essere accompagnato da una puntuale verifica dell'area e delle sue capacità edificatorie e corredata con i dati di progetto; la sua validità é vincolata allo strumento urbanistico generale dal quale trae origine e decade con il decadere dello strumento principale. Il progetto d'insieme fa parte integrante della pratica edilizia a cui si riferisce e viene approvato in uno con la stessa, nei modi e nelle forme di legge.

- Rapporto di copertura (%) Rc
1. E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

- Ricostruzione
1. Per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.
Per ricostruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi o altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

- Servizi per la produzione
1. Si intendono per tali le funzioni di carattere anche terziario necessarie per lo sviluppo delle imprese e relative all'amministrazione e gestione, formazione quadri, sviluppo e tecnica. Si definiscono, quindi come tali:
centri di calcolo e di ricerca; servizi sociali, sedi sindacali e di associazioni di categoria; studi e laboratori grafici - fotografici e simili; uffici per: relazioni pubbliche, consulenze, brevetti e marchi, organizzazione di fiere, mostre, etc., paghe, stipendi e contributi, consulenza di direzione e organizzazione aziendale; laboratori di analisi e prove materiali; sportelli bancari; forniture generali per il commercio e le imprese; uffici pubblici finalizzati allo sviluppo produttivo.

- Spazio commerciale
1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, nonchè di quelle dei Piani di settore, per spazio commerciale si intende qualsiasi superficie adibita allo svolgimento:
- delle attività commerciali;
- delle attività commerciali all'ingrosso;
- dell'attività di somministrazione di cibi e bevande;
- delle attività di cui alla Legge 1142/70;
- delle attività di vendita di beni di produzione artigianale da parte del produttore esercente l'attività di cui al D.P.R. 1202/56, negli stessi locali in cui avviene la produzione e, comunque, ogni attività continuativamente svolta ed organizzata al fine dello scambio di beni e servizi.

- Sopraelevazione
1. Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

- Sottotetto
1. Si definiscono quali sottotetti, solai, etc. tutti i volumi e gli spazi che si situano al di sopra del piano definito dall'estradosso della soletta che conclude l'ultimo spazio abitabile e sono delineati superiormente dall'intradosso della struttura portante del manto di copertura. L'altezza media di detti volumi viene, dunque, calcolata avendo come riferimento l'estradosso della soletta e l'intradosso della struttura portante del piano di copertura e ciò anche quando vi siano elementi intermedi quali soppalchi, graticciati, controsoffitti e simili.

Spacci aziendali
1. Si intendono per tali gli spazi destinati al commercio ed alla vendita a favore di terzi dei prodotti e dei manufatti realizzati direttamente dall'azienda titolare dell'impianto produttivo. Essi sono soggetti alle normali disposizioni regolanti il commercio al minuto.

Spacci interni

1. Si intendono spacci interni gli spazi destinati alla vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, etc., nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; la loro attivazione è soggetta ad apposita comunicazione e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via.

- Spazi di abitazione
1. (Agg. Titolo III Reg. loc. di igiene tipo - Delib. G.R. 25,07,89 - n. 4/45266)
In ogni alloggio si distinguono:

a - spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo; cubatura minima di ogni spazio mc. 21,00 (elevata per "le camera da letto" a mc. 24,00 se per una persona e a mc 38 se per due persone); altezza media interna non inferiore a mt 2,70; aereoilluminazione non inferiore a 1/8 della S.U.
b - spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.); cubatura minima di ogni spazio mc. 21,00; altezza media interna non inferiore a mt 2,40; aereoilluminazione non inferiore a 1/8 della S.U.
c - spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.; altezza media interna non inferiore a mt 2,40 (riducibili a mt 2,10 per corridoi e ripostigli)

- Standard - Servizi Collettivi
1. Con tale termine si fa riferimento al rapporto, prescritto dalle vigenti norme statali e regionali, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e produttivi e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

- Superficie commerciale lorda
1. Per superficie commerciale lorda si intende l'insieme delle superfici destinate alla vendita, ai servizi ed a altri usi inerenti le attività dell'esercizio commerciale che avvengono su aree pubbliche e private, calcolate - eccezion fatta per il commercio ambulante - come per l'indice S.l.p. .

- Superficie coperta (mq) Sc
1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte: come balconi, sporti di gronda e simili. In caso di edifici planivolumetricamente articolati si applicano i criteri indicati dal Regolamento Edilizio.
2. Per le attività produttive, terziarie o simili le pensiline o le ribalte di carico e scarico non vengono conteggiate se la loro proiezione orizzontale non supera i mq. 15,00; le superfici eccedenti concorrono alla verifica della superficie coperta e del relativo rapporto. I sistemi di chiusura temporanei mobili (copriscopri) vengono verificati ed eventualmente conteggiati nella condizione di manufatto "impacchettato" (chiuso).

- Superficie fondiaria (mq o ha) Sf
1. Essa é costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni di PRG, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento ed indicate nelle tavole grafiche o nelle NTA. P.R.G..

- Superficie lorda di pavimento (mq)- S.l.p.
1. E' la somma delle superfici:
- dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti,
- degli spazi, comunque ubicati, adibiti a laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza anche discontinua di persone.
2. Le parti dei piani interrati e/o semi interrati, dei soppalchi, dei sottotetti, delle mansarde e di tutti gli spazi che consentano permanenza anche discontinua di persone debbono essere considerati ai fini del computo della S.l.p. quando per la loro altezza media rispondano ai requisiti fissati dal regolamento d'igiene edilizia per gli "spazi d'abitazione, spazi accessori o locali integrativi e spazi e/o locali di servizio"; in questo caso verrà conteggiata la sola parte che risponde a dette caratteristiche.
3. Non vanno computati entro la S.l.p.:
- nel caso di piani interrati e/o seminterrati: gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici del fabbricato,

- le parti dei piani interrati e/o seminterrati, dei soppalchi, dei sottotetti, delle mansarde e di tutti gli spazi che per la loro altezza media non rispondono ai requisiti fissati dal regolamento d'igiene edilizia per gli "spazi d'abitazione, spazi accessori o locali integrativi e spazi e/o locali di servizio",
- gli spazi di manovra, di accesso e gli spazi adibiti al ricovero di autovetture, fino ad una misura non superiore al 20% della quantità minima prescritta dalle presenti norme o da altre norme eventualmente più cautelative,
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi, i loggiati, i porticati, le tettoie (nei limiti di zona) ed i volumi tecnici.

- Superficie minima dell'alloggio
1. (Agg. Titolo III Reg. loc. di igiene tipo - Delib. G.R. 25,07,89 - n. 4/45266)
La superficie minima dell'alloggio é costituita dalla somma degli "spazi di abitazione" più i "bagni"

- Superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (SnR)
1. (D.M. 10,05,1977) sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

- Superficie parcheggio
1. E' la superficie complessiva destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalle somma dell'area effettivamente impegnata dal veicolo fermo (posto macchina) e dall'area necessaria alle manovre di parcheggio.
2. Nel computo della superficie parcheggio non é compresa l'area destinata alle piste di accesso.

- Superficie territoriale (mq o ha) St
1. E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed é comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto.

- Superficie di vendita
1. Per superficie di vendita si intende la somma delle:
- superfici utilizzate dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- superfici destinate all'accesso e permanenza del pubblico;
- superfici occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

- Superficie di urbanizzazione primaria (mq)
1. E' la superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria.

- Superficie di urbanizzazione secondaria (mq)
1. E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria.

- Superficie utile
1. (D.M. 3.10.1975, n'9816; D.M. 10,05,1977) é la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

- Terziario amministrativo (o direzionale)
1. Si intende con ciò ogni attività relativa a funzioni amministrative eccedenti gli uffici privati; sono considerate tali, ad esempio, le sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni ecc..

- Terziario commerciale
1. Si intende con tale definizione fare riferimento alle attività di vendita eccedenti il commercio al dettaglio.

- Uffici privati

1. Sono definiti tali le sedi di lavoro utilizzate da lavoratori autonomi che agiscono in forma singola o associata, comunque quali professionisti.

- Unità di riferimento - unità urbanistico-architettonica

1. Sono così definiti quegli insiemi di manufatti ed edifici che tradizionalmente e/o storicamente compongono un sistema a corte e/o un complesso di unità immobiliari costituenti un'aggregazione edilizia originariamente unitaria, da assoggettare a pianificazione d'insieme.

- Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria é costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere chiaramente preordinate all'edificazione, ai sensi degli Art. 28 e 31 della Legge 17.8.1942, n.1150 e sue successive integrazioni e modificazioni.
2. Esse sono, ai sensi dell'art.4 legge 29. settembre 1964, n.847 e L.r. 12/2005 e s.m.i. :
   - a.- strade - sedi viarie:
     le strade residenziali, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;
   - b.- spazi di sosta e parcheggio:
     gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle disposizioni normative vigenti;
   - c.- fognature:
     i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed eventualmente meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;
   - d.- rete idrica:
     le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori; i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale;
   - e.- reti di distribuzione energia elettrica e gas:
     le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
   - f.- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni:
     le reti ed i manufatti predisposti per accogliere al loro interno gli impianti a rete di uso collettivo;
   - g.- pubblica illuminazione:
     le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
   - h.- spazi di verde attrezzato:
     le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

- Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria é costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli spazi urbani.
2. Esse sono definite dalla L.r. 12/2005 e s.m.i. nei seguenti capitoli:
   - asili nido e scuole materne,
   - scuole dell’obbligo e strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo,
   - mercati di quartiere,
   - presidi per la sicurezza pubblica,
   - delegazioni comunali,
   - chiese e altri edifici religiosi,
   - impianti sportivi di quartiere,
   - aree verdi di quartiere,
   - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
   - cimiteri.

- Volume (mc) V

1. Il volume delle nuove costruzioni é da ricavarsi convenzionalmente, moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani (S.l.p.) dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle fronti, per un'altezza:

a: virtuale dell'interpiano di m 3.00, indipendentemente dall'altezza effettiva, per edifici, o parti di edifici, aventi altezza interna media inferiore a mt 3,99;

b: effettiva di interpiano, quando l'altezza media dei locali sia superiore a mt 3,99.

2. Nel computo della S.l.p. devono comprendersi anche soppalchi, piani semi-interrati, piani interrati desinati ad utilizzazioni che comportano la permanenza di persone.

Ai fini del calcolo delle volumetrie di progetto non vengono considerati:

- i volumi tecnici, come successivamente definiti e purchè rigorosamente giustificati da ragioni tecniche;
- i box esterni per autovetture, nel caso di costruzioni esistenti, quando essi siano necessari ad ottemperare ai disposto dell'art. 41 sexies della L.U.I. n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e/o al rispetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento.

3. Quando, però, la quota in altezza della superficie lorda di pavimento del primo piano computabile si trovasse a + 1,50 rispetto alla quota 0,00 di riferimento, il computo della S.l.p. deve ricomprendere anche il piano sottostante alla quota +1,50 (qualunque sia la sua destinazione funzionale) che, ai fini della verifica dello strumento urbanistico, concorrerà al computo volumetrico globale.

4. Nel caso di edifici pluripiano composti da più unità immobiliari, dal computo del volume diene detratto il volume relativo agli spazi destinati a vano scala, vano ascensore ed atrio; il volume in detrazione viene computato con le modalità di cui sopra.

- volumi tecnici

1. Per volumi tecnici debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio o che sono indispensabili per la protezione degli impianti tecnologici.

In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.